



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Region.  
Seit 1988.**

# Nahversorgungsanalyse Hallbergmoos 2025

**inkl. Untersuchung des Ansiedlungsvorhabens  
von Lidl an der Hauptstraße, Hallbergmoos**

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. Jan Vorholt Stadtplaner (Projektleiter)  
B.Sc. Geographie Christoph Hübner

München, 19. Dezember 2025

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)  
**[www.cima.de](http://www.cima.de)**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Hinweis zur Verwendung von künstlicher Intelligenz**

Zur Erstellung dieses Berichts können teilweise KI-gestützte Tools als Hilfsmittel genutzt worden sein. Diese Tools dienen ausschließlich der Unterstützung und Verbesserung der menschlichen Arbeit. Unsere Mitarbeitenden sind im Umgang mit künstlicher Intelligenz hinsichtlich Chancen und Risiken geschult und setzen sie nur dort ein, wo sie einen risikoarmen Mehrwert für das Projekt verspricht. Sämtliche fachlichen Entscheidungen und Schlussfolgerungen wurden von unseren qualifizierten Mitarbeitenden getroffen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangslage und Auftrag</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Strukturdaten der Gemeinde Hallbergmoos</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Nahversorgungssituation in Hallbergmoos</b> .....	<b>8</b>
3.1 Angebotsstruktur in Hallbergmoos .....	8
3.2 Angebot in den Umlandkommunen .....	11
<b>4 Einzugsgebiet in der Nahversorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>5 Bewertung der Nahversorgungssituation</b> .....	<b>18</b>
5.1 Qualitative Bewertung .....	18
5.2 Quantitative Bewertung.....	19
5.3 Räumliche Verteilung .....	20
5.4 Fazit.....	21
<b>6 Ansiedlungsvorhaben Lidl, Hauptstraße</b> .....	<b>23</b>
6.1 Vorhabenbeschreibung .....	23
6.2 Mikrostandort Hauptstraße.....	24
<b>7 Einzugsgebiet, Kaufkraft- und Nachfragepotenziale</b> .....	<b>27</b>
<b>8 Umsatzprognose und -herkunft</b> .....	<b>29</b>
8.1 Vorbemerkungen.....	29
8.2 Umsatzprognose und -herkunft.....	30
<b>9 Prüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit</b> .....	<b>32</b>
9.1 Vorbemerkungen.....	32
9.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse.....	33
9.3 Erläuterung zur Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse .....	34
<b>10 Landesplanerische Überprüfung</b> .....	<b>38</b>
10.1 Lage im Raum .....	38
10.2 Lage in der Gemeinde .....	38
10.3 Zulässige Verkaufsflächen .....	39
<b>11 Zusammenfassung und abschließende Bewertung</b> .....	<b>41</b>

## Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Regionalplan München – Karte Zentrale Orte und Nahbereich (Auszug) .....	7
Abbildung 2: Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte von Hallbergmoos.....	9
Abbildung 3: Nahversorgungsangebot in den integrierten Lagen von Hallbergmoos .....	10
Abbildung 4: Nahversorgungsangebot in den integrierten Lagen von Hallbergmoos .....	11
Abbildung 5: Wettbewerbsrelevante strukturprägende Lebensmittelanbieter im Umland von Hallbergmoos.....	12
Abbildung 6: Nahversorgungsangebot im Umland von Hallbergmoos.....	15
Abbildung 7: Komponenten einer gelungenen Nahversorgung .....	18
Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Nahversorger in Hallbergmoos .....	21
Abbildung 9: Planskizze zum Ansiedlungsvorhaben Lidl an der Hauptstraße, Hallbergmoos .....	23
Abbildung 10: Mikrostandort Hauptstraße Hallbergmoos – übergeordnete Strukturen.....	24
Abbildung 11: Vorhabenstandort und Standortumfeld entlang der Hauptstraße, Hallbergmoos .....	25
Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Hallbergmoos .....	28
Abbildung 13: Marktanteile der Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel .....	30
Tabelle 1: Wesentliche Rahmenbedingungen der Gemeinde Hallbergmoos .....	6
Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale im Nahversorgungsbereich in Hallbergmoos.....	16
Tabelle 4: Quantitative Nahversorgungssituation (Lebensmittelbetriebe) im Vergleich.....	20
Tabelle 5: Umsatzprognose für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter in Hallbergmoos .....	31
Tabelle 5: Umsatzstruktur des Ansiedlungsvorhabens Lidl in Hallbergmoos .....	33
Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Hallbergmoos .....	35

# 1 Ausgangslage und Auftrag

Die CIMA Beratung + Management GmbH, wurde mit der Durchführung einer Analyse der aktuellen Nahversorgungssituation in Hallbergmoos inkl. Auswirkungsanalyse einer geplanten Ansiedlung von Lidl beauftragt.

Anlass der Untersuchung ist die Planung der Firma Lidl zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Goldach, südlich der Hauptstraße in Hallbergmoos. Nach intensiver Vorbefassung der Gemeinde zur Planung ergibt sich u.a. der Bedarf, das Vorhaben vor dem Hintergrund der aktuellen Nahversorgungssituation zu bewerten. In einem ersten Schritt beleuchtet die Analyse daher die aktuelle Versorgungssituation im Lebensmittelsegment in Hallbergmoos. Neben den Lebensmittelsupermärkten und -discountern werden hierzu auch Getränkemärkte, kleinere Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk sowie Spezialanbieter berücksichtigt. Mittels einer Erfassung von Angebotsumfang und -qualität sämtlicher Anbieter im Gemeindegebiet wird eine Bewertung der Versorgungssituation ermöglicht. Dabei wird auch das aktuelle Angebot der Nachfrage gegenübergestellt. Auf dieser Basis können mögliche quantitative (Versorgungs-/Ausstattungskennziffern) sowie qualitative (räumliche Verteilung, Betriebstypen) Versorgungslücken bzw. Bedarfe aufgezeigt werden. Hinsichtlich einer möglichst wohnortnahen Versorgung fließen neben der Betrachtung der heutigen Bevölkerung auch etwaige Wohngebietsentwicklungen in die Bewertung ein. Zudem ist die Bedeutung der Gemeinde als wichtiger Bürostandort und der daraus resultierenden Nachfrage angemessen in der Bewertung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Versorgungssituation in Hallbergmoos ist in einem zweiten Schritt das Ansiedlungsvorhaben von Lidl zu bewerten. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist zunächst zu überprüfen, ob die Entwicklung städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nach sich zieht. Hierzu ist zu ermitteln, ob durch das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die aktuelle oder künftige Struktur der Ortsmitte oder die weitere Nahversorgungsstruktur in Hallbergmoos zu erwarten sind. Zudem ist eine landesplanerische Überprüfung durchzuführen. Abschließend erfolgt eine Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die lokalen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

Die Untersuchung dient zur weiteren Entscheidungsfindung bezugnehmend auf die Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Hallbergmoos, insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten Ansiedlungsvorhabens von Lidl.

## **Auftraggebende Stelle:**

Gemeinde Hallbergmoos  
Alexander Mademann  
Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Rathausplatz 1  
85399 Hallbergmoos

## **Bearbeitung:**

Jan Vorholt  
Christoph Hübner

## 2 Strukturdaten der Gemeinde Hallbergmoos

Eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der nahversorgungsrelevanten Situation und Entwicklungspotenziale bildet die Analyse der gemeindlichen Rahmenbedingungen sowie der relevanten Lage- und Strukturdaten. Die zentralen Standortfaktoren der Gemeinde Hallbergmoos sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 1: Wesentliche Rahmenbedingungen der Gemeinde Hallbergmoos

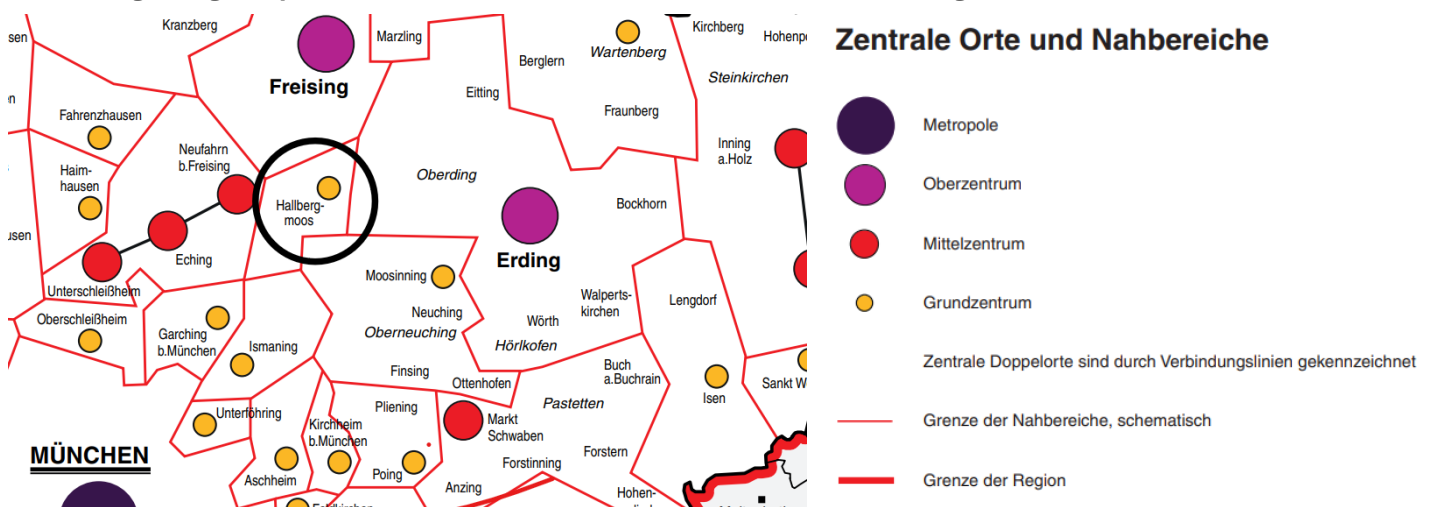
Standortaspekt	Ausprägung / Bewertung für Hallbergmoos
<b>Lage im Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landkreis Freising</li> <li>▪ Regierungsbezirk Oberbayern</li> <li>▪ Unmittelbar südlich des Flughafens München</li> </ul>
<b>Gemeindegliederung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlungsstruktur geprägt durch das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kernsiedlungsgebiet (Ortsteile Hallbergmoos und Goldach)</li> <li>▪ Munich Airport Business Park (MABP) im Nordwesten des Kernsiedlungsgebiet als bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt</li> </ul>
<b>Bevölkerungsstand, -entwicklung und Vorausberechnung<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bevölkerungsbestand:</b> ca. 11.959 (Stand 2025)</li> <li>▪ <b>Bevölkerungsentwicklung:</b> ca. + 13,6 % (2015 – 2025)</li> <li>▪ <b>Prognose:</b> ca. + 12,6 % (2019 – 2039)</li> </ul>
<b>Landes-/Regionalplanung<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zentralörtliche Einstufung:</b> Grundzentrum</li> <li>▪ Der <b>Nahbereich</b> beschränkt sich auf das Gemeindegebiet</li> <li>▪ <b>Nahegelegene Zentren:</b> Oberzentren: Freising (11 km nördlich) und Erding (15 km östlich); gemeinsames Mittelzentrum Neufahrn b. Freising (8 km westlich); Metropole München (30 km südlich)</li> </ul>
<b>Wirtschaft / Arbeitsmarkt<sup>3</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sozialversicherungspflichtig <b>Beschäftigte am Arbeitsplatz:</b> ca. 8.840 (Stand 2024)</li> <li>▪ Struktur: Dominanz des <b>Dienstleistungssektor</b> (84,4 %)</li> <li>▪ Profilierung als wichtiger <b>Bürostandort</b> im Flughafenumfeld, insbesondere durch den Munich Airport Business Park (MABP)<sup>4</sup></li> <li>▪ <b>Beschäftigtenentwicklung:</b> ca. -22 % (2015 – 2024)</li> <li>▪ <b>Pendlersaldo:</b> deutlich positiv (+ 2.327 Einpendlerüberschuss), bei 8.310 Einpendelnden und 5.983 Auspendelnden</li> </ul>
<b>Erreichbarkeit MIV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute Anbindung an das <b>Straßennetz</b> für den MIV</li> <li>▪ <b>Bundesstraße</b> B 301 westlich des Siedlungsgebietes</li> <li>▪ Anschlussstelle an die <b>Autobahn</b> A92 nördlich der Gemeinde</li> </ul>

<p><b>Erreichbarkeit</b> (fortführend)</p>	<p><b>ÖPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigener S-Bahn-Haltepunkt Hallbergmoos (Linie S8 Flughafen–München) westlich des Kernortes</li> <li>▪ Diverse Buslinien des MVV-Netzes mit Anbindung an das Umland</li> </ul> <p><b>Luftverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unmittelbare Nachbarschaft zum Flughafen München (Teilflächen des Flughafens liegen auf dem Gemeindegebiet)</li> </ul>
<p><b>Einzelhandel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>5</sup>: 110,3 (deutlich über dem Bundesdurchschnitt)</li> <li>▪ Bestehender Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt auf Nahversorgungsangeboten</li> </ul>
<p><b>Tourismus</b><sup>6</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 437.735 Übernachtungen bei 288.453 Gästeankünften</li> <li>▪ Hoher Anteil internationaler Gäste (114.750 Ankünfte, entspricht ca. 40 %)</li> <li>▪ 14 Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von insgesamt 2.876 Betten</li> </ul>

- Quellen: <sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fortschreibung des Bevölkerungsstands, Stichtag 31.12.2024  
<sup>2</sup> Regionalplan München, 2015  
<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik, Stichtag 30.06.2024  
<sup>4</sup> Gemeinde Hallbergmoos, 2025  
<sup>5</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2021 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft einer Person in Deutschland.  
<sup>6</sup> Monatserhebung im Tourismus, Bayerisches Landesamt für Statistik, Berichtsjahr 2024, in Beherbergungsbetrieben mit zehn oder mehr Betten

Gemäß des LEP Bayern bzw. Regionalplan München kommt Hallbergmoos die Funktion eines Grundzentrums zu. Der Nahbereich der Kommune beschränkt sich auf die Gemeinde Hallbergmoos selbst.

**Abbildung 1: Regionalplan München – Karte Zentrale Orte und Nahbereich (Auszug)**



Quelle: Regionaler Planungsverband München, 2015, bearbeitet von cima, 2025

## 3 Nahversorgungssituation in Hallbergmoos

Im Dezember 2025 führte die cima zur Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in Hallbergmoos und dem Umland eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durch. Im Gemeindegebiet von Hallbergmoos wurden alle Betriebe betrachtet, welche die Hauptsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel oder Drogeriewaren) als Kern- oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten.<sup>1</sup> In den umliegenden Kommunen beschränkte sich die Erfassung auf die wesentlichen Wettbewerbsstandorte, mit besonderer Berücksichtigung der Ortsmitten und Innenstädte. Im Folgenden werden die relevanten Wettbewerbsstandorte im Detail analysiert und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion bewertet.

Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebs im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen<sup>2</sup>, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kund\*innenfrequenz angepasst wurden.

### 3.1 Angebotsstruktur in Hallbergmoos

Die bestehende Angebotsstruktur im Bereich der Nahversorgung der Gemeinde Hallbergmoos ist durch eine räumliche Verteilung auf verschiedene Angebotslagen gekennzeichnet. Eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt dabei der Kernbereich der Ortsmitte entlang der Theresienstraße. Ergänzend hierzu verteilen sich weitere Anbieter auf wohnortnahe Angebotsstandorte, insbesondere im südlichen Gemeindegebiet (Ortsteil Goldach), sowie auf Standorte in gewerblich geprägten Lagen, namentlich im *Munich Airport Business Park* (MABP) im Nordwesten des Siedlungsgebiets.

#### 3.1.1 Ortsmitte Hallbergmoos

Die Ortsmitte von Hallbergmoos fungiert als zentraler Angebots- und Versorgungsstandort. Diese Einordnung folgt den strategischen Vorgaben des räumlichen Leitbilds (2019), welches für die Gemeinde verbindliche Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung und Stärkung unterschiedlicher Zentrenfunktionen definiert. Die räumliche Abgrenzung der Ortsmitte orientiert sich an der Abgrenzung zur „Zentralität Theresienstraße“ und umfasst das Areal rund um den Rathausplatz inklusive der angrenzenden Abschnitte der Theresienstraße auf einer Länge von insgesamt ca. 800 m.

Gemäß dem Leitbild kommt diesem Bereich eine doppelte Schlüsselfunktion zu: Neben der Rolle als städtebaulicher Identifikationspunkt durch einen erlebbaren Ortskern (bauliche Dichte und qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums) fungiert dieser Bereich auch als funktionaler Versorgungsschwerpunkt. So sollen hier wichtige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen gebündelt werden.

Der **Edeka-Supermarkt** an der Theresienstraße befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Rathaus sowie weiteren publikumsintensiven Nutzungen im Zentrum von Hallbergmoos. Aufgrund der zentralen Lage, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Verfügbarkeit eines großzügigen Stellplatzangebots fungiert der Betrieb als wichtiger Nahversorger im Gemeindegebiet. Der Vollsortimenter präsentiert

<sup>1</sup> Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten bzw. übliche Filialumsätze zurückgegriffen, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.

<sup>2</sup> Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Hahn Retail Real Estate Report 2025/26

sich in einem zeitgemäßen Zustand und erfüllt die kundenseitigen Anforderungen an einen modernen Nahversorger. Die Warenpräsentation und die Sortimentsgestaltung entsprechen den anbieterseitigen Standards des Betreibers, weisen jedoch keine signifikanten Alleinstellungsmerkmale auf. Ergänzend übernimmt der Standort, unterstützt durch das in der Vorkassenzzone angesiedelte Bäckerei-Café, eine relevante soziale Funktion als Frequenzbringer und Treffpunkt innerhalb der Ortsmitte. Angesichts seiner Stellung kann der Edeka-Markt als stabiler, leistungsfähiger Anbieter betrachtet werden.

Ergänzend zum großflächigen Lebensmitteleinzelhandel wird die Versorgungsstruktur der Ortsmitte durch mehrere, **kleinteilige Betriebe** abgerundet, welche unter anderem dem Lebensmittelhandwerk zuzuordnen sind. Zum Bestand zählen hier unter anderem eine weitere Bäckerei sowie eine Metzgerei, welche die Nahversorgungsqualität im Zentrum stützen. Durch die räumliche Nähe der Anbieter mit weiteren Einzelhandelsangeboten unterschiedlicher Sortimente sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, bildet die Ortsmitte einen erkennbaren Zentrumscharakter aus. Die funktionale Dichte und potenzielle Kopplungseffekte werden jedoch durch Unterbrechungen im gewerblichen Besatz eingeschränkt. Diese resultieren sowohl aus der lockeren Bebauung mit reinen Wohnnutzungen sowie vereinzelt auftretenden Leerständen. Eine Leerstandsprägung ist indes nicht abzuleiten.

Insgesamt werden in der Ortsmitte von Hallbergmoos Lebensmittel auf einer Fläche von 1.230 m<sup>2</sup> angeboten. Die ansässigen Betriebe erwirtschaften im Lebensmittelbereich dabei einen Jahresumsatz von rd. 7,9 – 8,0 Mio. €.

Abbildung 2: Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte von Hallbergmoos



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

### 3.1.2 Integrierte Lagen in Hallbergmoos

Eine ebenfalls bedeutende Versorgungsfunktion übernehmen die Anbieter im südlichen Siedlungsgebiet, im Ortsteil Goldach. Als zentraler Angebotsstandort für die Gesamtgemeinde ist der **Rewe-Vollsortimenter** an der Hauptstraße zu nennen. Der verkehrsgünstig gelegene Betrieb verfügt über ein modernes, ansprechendes Erscheinungsbild sowie eine sehr gute Erreichbarkeit. Aufgrund der Lage an einer wesentlichen Erschließungsachse profitiert der Standort von hohen Frequenzen im direkten Umfeld und schöpft Kaufkraftpotenziale aus den intensiven Pendlerbewegungen in der Gemeinde ab. Dem Betrieb gelingt es somit, ein hohes Maß an Kaufkraft im Gemeindegebiet zu binden und kann folglich als äußerst leistungsfähig eingestuft werden.

Rund 800 Meter östlich des Rewe-Marktes befindet sich mit dem **Goldachmarkt** (ebenfalls an der Hauptstraße gelegen) ein weiterer wichtiger Lebensmittelanbieter. Der kleinflächige Betrieb zeichnet sich durch eine individuelle Ladenkonzeption, eine hochwertige Sortimentsauswahl sowie eine ausgeprägte

Serviceorientierung aus. Der Markt genießt eine hohe Kundenakzeptanz und leistet als qualitative Ergänzung zu den filialisierten Vollsortimentern einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der lokalen Nahversorgungsqualität.

Ergänzend zu den genannten Angebotsschwerpunkten sind in integrierten Lagen, also an Standorten mit Bezug zu umliegender Wohnbebauung, weitere nahversorgungsrelevante Betriebe zu verzeichnen:

Hervorzuheben ist hierbei insbesondere der **Rossmann-Drogeriemarkt** in der Freisinger Straße, welcher sich rd. 150 Meter südlich der definierten Ortsmitte befindet. Als einziger Drogeriefachmarkt im Gemeindegebiet übernimmt der Betrieb eine zentrale Versorgungsfunktion für das Drogeriewarensortiment. Trotz der teils defizitären Gestaltung (niedrigere Verkaufsfläche, Sanierungsstau der Immobilie) kommt dem Markt aufgrund seiner Alleinstellung eine besondere Bedeutung zu. Drogeriewaren werden darüber hinaus als Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte angeboten.

Abgerundet wird das Angebot in den integrierten Lagen durch **zwei Getränkemärkte**, von denen sich einer im unmittelbaren Standortumfeld des Drogeriemarktes befindet.

Die Anbieter in integrierten Lagen erwirtschaften in Summe ca. 12,5 – 12,6 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich, auf einer Fläche von ca. 2.580 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 3: Nahversorgungsangebot in den integrierten Lagen von Hallbergmoos**



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

### 3.1.3 MABP – Munich Airport Business Park

Abschließend ist auf die Versorgungsstrukturen im gewerblich geprägten Standortumfeld des *Munich Airport Business Park* (MABP) im Norden des Gemeindegebiets hinzuweisen. Die hier ansässigen Lebensmitteldiscounter **Penny** und **Netto Marken-Discount** erfüllen eine Sonderfunktion, die sich deutlich von den oben aufgeführten Betrieben unterscheidet. Primär dienen diese Betriebe der Versorgung der Beschäftigten in den umliegenden Arbeitsstätten (Verpflegung/Zwischenversorgung). Darüber hinaus profitieren beide Standorte von der verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur westlich verlaufenden Bundesstraße. Durch diese Anbindung fungieren sie ergänzend als Anlaufstelle für den motorisierten Pendlerverkehr (Kopplungseinkäufe auf dem Heimweg).

In der Bewertung ist festzuhalten, dass beide Betriebe über eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenengrößen verfügen. Marktauftritt und Warenpräsentation sind als funktional und standardisiert zu bewerten. Im direkten Vergleich lassen sich für den Netto-Markt leichte Wettbewerbsvorteile konstatieren, die aus einer besseren straßenseitigen Sichtbarkeit sowie einer etwas großzügigeren Verkaufsfläche resultieren.

Im Zuge einer **langfristigen Entwicklung** soll südlich an das bestehende Gebiet des MABP ein Urbanes Gebiet entstehen. Dieses sieht aktuellen Planungen zufolge neben zusätzlichen Flächen für Büro- und

Gewerbeimmobilien auch Wohnnutzung sowie einen Ausbau der Nahversorgung vor. Eine Umsetzung des gesamten Areals ist auf rd. 15 Jahr angesetzt. Eine Nahversorgungsentwicklung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar, baurechtlich jedoch möglich.

Die vorhandenen Betriebe am Standort MABP erzielen im Lebensmittelbereich einen Umsatz in Höhe von ca. 7,3 – 7,4 Mio. € p.a.

**Abbildung 4: Nahversorgungsangebot in den integrierten Lagen von Hallbergmoos**



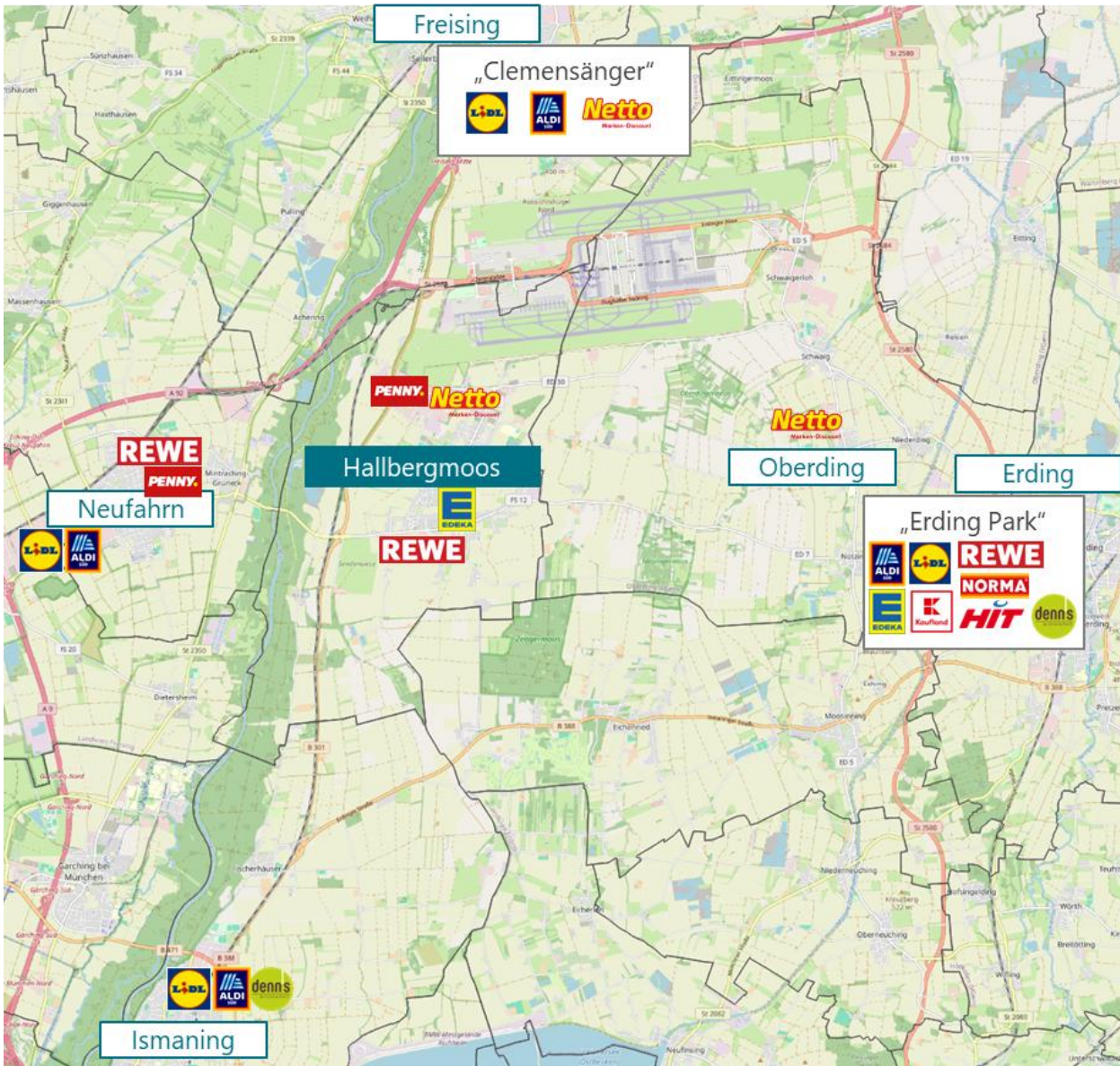
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

## 3.2 Angebot in den Umlandkommunen

Für eine umfassende Bewertung der Versorgungssituation in Hallbergmoos ist ergänzend der Blick auf die Wettbewerbsstrukturen im regionalen Umland erforderlich. Das Umfeld ist durch eine hohe Dichte an leistungsfähigen Versorgungszentren geprägt: Mit den beiden Oberzentren Freising und Erding sowie dem gemeinsamen Mittelzentrum Neufahrn b. Freising (mit Eching) befinden sich drei zentralörtlich höhergestufte Standorte zum Teil direkt angrenzend. Zudem verfügt auch die südlich gelegene Gemeinde Ismaning über einen relevanten Einzelhandelsbesatz an einem gut erreichbaren Standort. Vor dem Hintergrund der intensiven Pendlerverflechtungen von und nach Hallbergmoos ist von signifikanten überörtlichen Verflechtungen im Nahversorgungsbereich auszugehen.

Die wesentlichen wettbewerbsrelevanten Angebotsstandorte sind in der Karte visualisiert. Im Folgenden erfolgt eine kurze Charakterisierung der Versorgungsstrukturen in den genannten Nachbarkommunen.

Abbildung 5: Wettbewerbsrelevante strukturprägende Lebensmittelanbieter im Umland von Hallbergmoos



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2025, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

### 3.2.1 Neufahrn b. Freising

Westlich an das Gemeindegebiet von Hallbergmoos grenzt die Gemeinde **Neufahrn bei Freising**. Diese bildet im zentralörtlichen System gemeinsam mit der Gemeinde Eching und Unterschleißheim ein **Gemeinsames Mittelzentrum**. Das relevante Nahversorgungsangebot in Neufahrn verteilt sich räumlich auf drei wesentliche Schwerpunkte, wobei insbesondere der Ortsmitte eine besondere Versorgungsbedeutung beizumessen ist:

- Die **Ortsmitte** von Neufahrn erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße und ist durch einen fast ausschließlich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz geprägt. Das Lebensmittelangebot setzt sich vorrangig aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie einzelnen Spezialitätengeschäften zusammen. Diese Anbieterstruktur übernimmt eine primär lokal begrenzte Versorgungsfunktion. Entsprechend wirkt die Ortsmitte keine übergeordnete Anziehungskraft aus und steht nur begrenzt im Wettbewerb zu

Angeboten in Hallbergmoos. In der Ortsmitte beträgt der Umsatz im Lebensmittelbereich rd. 3,4 – 3,5 Mio. € p.a. auf einer Fläche von ca. 520 m<sup>2</sup>.

- Einen wichtigen Versorgungsstandort bildet der Verbundstandort im Nordosten des Kernsiedlungsgebiets am **Kurt-Kittel-Ring**. Hier übernehmen die Anbieter Rewe und Penny sowie der Drogeriefachmarkt dm eine vielschichtige und wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung Neufahrns. Über die Staatsstraße 2053 (St 2053) ist dieser Standort auch aus Hallbergmoos verkehrlich gut erreichbar, weshalb er eine gewisse Anziehungskraft auf das Gemeindegebiet von Hallbergmoos ausübt und somit im Wettbewerb zu den ansässigen Anbietern steht. Die Anbieter am Standort Kurt-Kittel-Ring erzielen auf einer Fläche von ca. 1.670 m<sup>2</sup> einen Jahresumsatz von rd. 10,6 – 103,7 Mio. € im Lebensmittelsegment.
- Einen weiteren wesentlichen Angebotsschwerpunkt stellt das **Gewerbegebiet** im Grenzbereich zu Eching mit einer hohen Dichte an Lebensmittelanbietern dar. Zu nennen sind hier insbesondere die Discounter Lidl, Aldi und Netto, welche in Kombination mit einem Trinkgut-Getränkemarkt sowie den Drogeriemärkten dm und Rossmann ein umfangreiches Nahversorgungsangebot bereitstellen. Diese vorwiegend auf PKW-Kunden ausgerichteten Märkte entfalten durch die Attraktivität und Dichte der Anbieter eine hohe Anziehungskraft, die über das Gemeindegebiet hinausreicht. Die genannten Anbieter bieten Lebensmittel auf einer Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> an und erwirtschaften dabei einen Umsatz von rd. 21,4 – 21,5 Mio. € p.a.

In Bezug auf die Gemeinde Neufahrn ist angesichts der geringen Distanz in Summe von einer hohen Intensität der Einkaufsverflechtungen auszugehen. Aufgrund des umfassenden Angebotsbesatzes an verkehrsgünstig gelegenen Standorten sind derzeit relevante Kaufkraftabflüsse aus Hallbergmoos anzunehmen.

### 3.2.2 Ismaning

Die südlich angrenzende Gemeinde **Ismaning** übernimmt wie auch Hallbergmoos die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Ihr Versorgungsauftrag bezieht sich somit primär auf die Deckung des Bedarfs der eigenen Wohnbevölkerung. Aufgrund der leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung über die Bundesstraße B 301 bestehen jedoch relevante Verflechtungen zwischen den beiden Gemeinden. Die Bundesstraße fungiert als maßgebliche Verkehrsachse zwischen Hallbergmoos und der Autobahn A 99 sowie dem Münchner Norden.

Der in Ismaning verkehrsgünstig an diesem Hauptverkehrsträger situierte Verbundstandort im Osten des Kernsiedlungsgebiets profitiert unmittelbar von den dortigen Verkehrsfrequenzen. Die hier ansässigen Betriebe, bestehend aus den Lebensmitteldiscontern **Aldi** und **Lidl**, dem Bio-Supermarkt **Denn's Biomarkt** sowie dem Drogeriemarkt **dm** können somit übergeordnete Kaufkraftpotenziale, auch aus Hallbergmoos, binden.

Der Umsatz der Betreiber am Angebotsschwerpunkt an der B 301 im Lebensmittelbereich belaufen sich nach gutachterlicher Schätzung auf ca. 16,2 – 16,3 Mio. € p.a. Lebensmittel werden auf einer Fläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> ein.

Weitere Anbieter in Ismaning, welche sich vorrangig an Standorte in integrierten Lagen befinden (u.a. Rewe, Netto) übernehmen überwiegend eine wohnortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Sie erzielen ein räumlich eingeschränktes Einzugsgebiet und stehen zu den Angeboten in Hallbergmoos nur stark nachgeordnet im Wettbewerb.

### 3.2.3 Freising - Clemensänger

Nördlich an das Gemeindegebiet von Hallbergmoos grenzt die große Kreisstadt Freising an. Das Oberzentrum verfügt über ein dichtes Netz an Versorgungsstandorten im gesamten Stadtgebiet und gewährleistet eine umfassende Versorgung, sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für das verflochtene Umland.

Trotz der räumlichen Zäsur durch das dazwischenliegende Areal des Flughafens München ist die verkehrliche Anbindung zwischen Hallbergmoos und Freising über die Bundesstraße B 301 als sehr gut zu bewerten. Aufgrund der guten Verbindung beider Standorte ist von intensiven Pendlerverflechtungen zwischen Hallbergmoos und Freising auszugehen. In Kombination mit der allgemein hohen Sogwirkung des Oberzentrums sind maßgebliche Einkaufsverflechtungen anzunehmen. Vor dem Hintergrund der leistungsfähigen Angebotsstrukturen finden relevante Versorgungsfahrten und Kaufkraftabflüsse aus Hallbergmoos in Richtung Freising statt.

Von dieser Erreichbarkeit profitieren insbesondere die großflächigen Versorgungsstrukturen im südlichen Stadtgebiet, konkret im **Gewerbegebiet „Clemensänger“**. Hervorzuheben sind die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und Netto, welche im Zusammenspiel mit einem dm-Drogeriefachmarkt sowie weiterer Fachmärkten unterschiedlicher Sortimente eine hohe Anziehungskraft auf das südliche Umland ausüben. Entsprechend stehen bestehende sowie perspektivische Angebote in Hallbergmoos auch zu diesen Anbietern im Wettbewerb. Mit Lebensmittel wird am Standort Clemensänger auf einer Fläche von ca. 2.830 m<sup>2</sup> ein Jahresumsatz von rd. 18,4 – 18,5 Mio. € erwirtschaftet.

### 3.2.4 Erding – Erding-Park

Die östlich von Hallbergmoos gelegene Große Kreisstadt Erding (Oberzentrum) verfügt ebenfalls über eine umfassende und leistungsfähige Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt befinden sich diverse Versorgungsstandorte, die eine lückenlose Versorgung der lokalen sowie der regionalen Bevölkerung gewährleisten.

Besondere Relevanz für das Umland besitzt hierbei der gewachsene Einzelhandelsschwerpunkt **„Erding Park“**. Dieser verfügt über ein überdurchschnittlich breites und tiefes Einzelhandelsangebot. Im Lebensmittelbereich ist eine Konzentration sämtlicher relevanter Vertriebsformen hervorzuheben: Neben großflächigen Verbrauchermärkten (Kaufland, E-Center, HIT) sind diverse Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Norma) sowie spezialisierte Bio-Anbieter (Denn's Biomarkt) am Standort vertreten, ergänzt durch kleinteilige Fachgeschäfte. Das Drogeriewarenssegment wird am Standort durch je eine Filiale von dm und Rossmann, zusätzlich zu den teils großzügigen Randsortimenten der Lebensmittelmärkte abgedeckt.

Das Nahversorgungsangebot wird durch eine Vielzahl von Fachmärkte unterschiedlicher Sortimente ergänzt, wobei von hohen Verbundeffekte infolge der gemeinsamen Standortlage ausgegangen werden kann. Aufgrund dieser hohen Angebotsdichte und der vollständigen Abdeckung aller Betriebsformate entfaltet der Standort eine großräumige Ausstrahlungskraft. Diese bindet signifikante Kaufkraftanteile aus dem Umland. Trotz der hohen Distanz und der vergleichsweise weniger guten Anbindung ist angesichts der hohen Anziehungskraft der Anbieter auch in Richtung Erding von beständigen Einkaufsverflechtungen und entsprechenden Kaufkraftabflüssen im Nahversorgungsbereich auszugehen. Entsprechend ist auch von einer gewissen Wettbewerbsauseinandersetzung zu Angeboten in Hallbergmoos auszugehen.

Die dargestellten Anbieter bieten Lebensmittel auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.650 m<sup>2</sup> an und erzielen dabei einen Umsatz von ca. 74,0 – 74,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich.

### 3.2.5 Oberding

Zwischen der Gemeinde Hallbergmoos und der Stadt Erding liegt die Gemeinde Oberding. Das relevante Nahversorgungsangebot, bestehend aus einem modernen Netto-Lebensmitteldiscounter, ist im Kernort vorzufinden. Die Versorgungsfunktion des Anbieters ist jedoch stark lokal beschränkt. Aufgrund der Lage abseits der direkten Straßenverbindung zwischen Hallbergmoos und Erding (Kreisstraße ED 7) sind keine relevanten Verflechtungen zum Angebotsbesatz in Oberding anzunehmen.

**Abbildung 6: Nahversorgungsangebot im Umland von Hallbergmoos**



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

## 4 Einzugsgebiet in der Nahversorgung

Als Basis zur Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation sowie zur Einordnung künftiger Entwicklungsperspektiven wird das sortimentsbezogene Kaufkraftvolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermittelt. Diese Kennziffer bildet rechnerisch sämtliche Ausgaben ab, welche die in Hallbergmoos ansässige Bevölkerung für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im stationären Einzelhandel tätigt – unabhängig davon, ob der Umsatz am Wohnort oder in anderen Gemeinden generiert wird.

Die Basis der Berechnung bilden die durchschnittlichen pro-Kopf-Verbrauchsausgaben auf Bundesebene sowie der aktuelle Bevölkerungsbestand. Diese Werte werden unter Berücksichtigung der lokalen Kaufkraftkennziffer an die spezifischen Rahmenbedingungen der Gemeinde Hallbergmoos angepasst.

Im Hinblick auf die zukünftige Versorgungssituation sind zudem geplante Wohnbauentwicklungen zu berücksichtigen. Im Kernsiedlungsgebiet von Hallbergmoos werden aktuell an mehreren Standorten Wohngebiete realisiert. Neben kleineren Ausweisungen in den nördlichen und südlichen Randbereichen ist insbesondere die Innenentwicklung im Bereich zwischen Ahornweg und Mittermeierweg hervorzuheben. Die Umsetzung dieser Planungen lässt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Personen erwarten. Durch dieses Wachstum ist mittelfristig von einer Erhöhung des lokalen Nachfragevolumens auszugehen. Weitere kleinere Entwicklungen im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen sind dabei noch nicht berücksichtigt<sup>3</sup>.

Für die Gemeinde Hallbergmoos stellen sich die Berechnungsgrundlagen der Kaufkraftpotenziale (Status quo inklusive Wohnbauprognose) wie folgt dar:

- Bevölkerung in Hallbergmoos<sup>4</sup>: ca. 11.959 Einwohner\*innen
- Prognostizierter Zuwachs (Wohnbau): ca. 300 Personen
- Jährliche Verbrauchsausgaben<sup>5</sup> (Bundesdurchschnitt)
  - Lebensmittel: 2.827 €/ Kopf
  - Drogeriewaren: 569 €/ Kopf
- Lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>6</sup>: 110,3

Daraus resultiert für die Gesamtbevölkerung (inkl. Prognose) ein jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 38,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und 7,7 Mio. € für Drogeriewaren.

**Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Nahversorgungsbereich in Hallbergmoos**

	Bevölkerung	Kaufkraftpotenzial	
		Lebensmittel p.a.	Drogeriewaren p.a.
<b>Hallbergmoos aktuell</b>	ca. 11.959	ca. 37,3 Mio. €	ca. 7,5 Mio. €
<b>Einwohnerzuwachs</b>	ca. 300	ca. 0,9 Mio. €	ca. 0,2 Mio. €
<b>Hallbergmoos (perspektivisch)</b>	ca. 12.300	ca. 38,2 Mio. €	ca. 7,7 Mio. €

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025: Stichtag Bevölkerungszahl 31.12.2024

<sup>3</sup> Kleinere Wohnbau- und Nachverdichtungsmaßnahmen können schwer prognostiziert werden und fließen zugunsten einer belastbaren Berechnung im Sinne einer worst-case-Annahme nicht in die Betrachtung mit ein.

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025: Stichtag Bevölkerungszahl 31.12.2024

<sup>5</sup> Quelle: cima Verbrauchsausgaben 2024

<sup>6</sup> Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2025 basierend auf © Statistisches Bundesamt

Die Kaufkraftkennziffer ist eine Kennzahl, um das für den Konsum verfügbare Einkommen einer Region in einen bundesweiten Vergleich zu setzen. Der Bundesdurchschnitt wird mit der Zahl 100 festgelegt. Somit liegt in Hallbergmoos eine rd. 10 % höhere Kaufkraft als im Bundesdurchschnitt vor.

Gemäß dem Regionalplan der Planungsregion München ist die Gemeinde Hallbergmoos als **Grundzentrum** eingestuft. Die hieraus resultierende zentralörtliche Versorgungsfunktion bezieht sich demnach primär auf das eigene Gemeindegebiet. Um diesem Versorgungsauftrag gerecht zu werden, ist im Sinne einer wohrnahen Grundversorgung eine adäquate Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten am Standort sicherzustellen.

Die Gemeinde Hallbergmoos verfügt aktuell über ein vielseitiges Nahversorgungsangebot, die Bevölkerung orientiert sich zur Versorgung jedoch vereinzelt auch in Richtung umliegender Städte und Gemeinden (siehe Kapitel 3). Gleichzeitig ist aufgrund von verkehrlichen Erreichbarkeiten, Pendelverflechtungen und touristischer Bedeutung auch von einer Einkaufsorientierung in Richtung Hallbergmoos auszugehen. Dabei ist die Reichweite eines Einzugsgebiets sowie die Höhe der dort erreichbaren Kaufkraftbindung auch stark von der Attraktivität des vorhandenen Angebots abhängig.

Neben der eigenen Bevölkerung wird das lokale Nachfragepotenzial maßgeblich durch die starke Ausprägung der Gemeinde als **Wirtschaftsstandort** bestimmt. Der Arbeitsmarkt in Hallbergmoos ist durch einen hohen Einpendlerüberschuss gekennzeichnet (Pendlersaldo: + 2.327 Personen). Insgesamt sind rund 8.840 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Standort tätig, wobei der dominierende Dienstleistungssektor (Anteil ca. 84,4 %) und moderne Arbeitsplatzschwerpunkte wie der *Munich Airport Business Park* (MABP) die Wirtschaftsstruktur prägen.

Diese hohe Arbeitsplatzdichte generiert ein signifikantes, zusätzliches Kaufkraftpotenzial im Lebensmittel Einzelhandel, das über den Bedarf der Wohnbevölkerung hinausgeht. Das Einkaufsverhalten der Einpendler konzentriert sich dabei zum einen auf die Versorgung der Arbeitnehmenden im unmittelbaren Arbeitsplatzumfeld (z.B. Mittagspause, Convenience zur direkten Verpflegung). Zum anderen werden auch in wesentlichem Umfang Versorgungseinkäufe zur Deckung des häuslichen Bedarfs auf dem Heimweg getätigt. Es besteht somit eine Korrelation zwischen der Attraktivität des Arbeitsplatzstandorts und dem Vorhandensein einer leistungsfähigen Nahversorgung. Eine adäquate Angebotsstruktur ermöglicht die Abschöpfung dieser externen Kaufkraft am Standort Hallbergmoos. Gleichzeitig verhindert sie einen Kaufkraftabfluss in die Arbeitsstandorte der auspendelnden Bevölkerung.

Ergänzend hierzu sind auch die nachfragerrelevanten Effekte durch **Gästeübernachtungen** und Reisende zu berücksichtigen. Mit einem Volumen von jährlich rund 437.700 Übernachtungen und knapp 290.000 Ankünften weist Hallbergmoos eine für die Gemeindegröße überdurchschnittlich hohe Intensität auf. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flughafen München sowie der Ausprägung der Gemeinde als bedeutender Büro- und Dienstleistungsstandort ist diese Nachfrage primär durch den Geschäftsreiseverkehr geprägt. Dies spiegelt sich auch in der Herkunftsstruktur der Gäste wider: Rund 40 % der Ankünfte (ca. 114.750 Gäste) entfallen auf internationale Besucher.

Diese spezifische Gästestruktur impliziert ein differenziertes Einkaufsverhalten im Vergleich zur Wohnbevölkerung. Während klassische Wocheneinkäufe oder Vorratskäufe bei dieser Zielgruppe eine untergeordnete Rolle spielen, entsteht eine erhöhte Nachfrage in der Deckung kurzfristiger bzw. sofortiger Bedarfe. Der Standort profitiert somit von einem zusätzlichen Kaufkraftzufluss, der insbesondere für Convenienceorientierte Sortimente Relevanz besitzt.

## 5 Bewertung der Nahversorgungssituation

Aus der Bestandsbefassung soll eine allgemeine Einordnung der Versorgungssituation in Hallbergmoos sowie mögliche Ansätze zur weiteren Nahversorgungsentwicklung abgeleitet werden. Hierzu ist eine Bewertung der heutigen Nahversorgungssituation erforderlich, welche sich auf eine dreigliedrige Betrachtung stützt. Neben dem reinen Angebotsumfang ist auch eine qualitative Betrachtung sowie die räumliche Verteilung des Angebots notwendig.

Gemäß Regionalplan übernimmt die Gemeinde Hallbergmoos die Funktion eines Grundzentrums, der Nahbereich umfasst das eigene Gemeindegebiet. Der Versorgungsauftrag der Gemeinde liegt somit in erster Linie auf der eigenen Bevölkerung. Angesichts der wirtschaftlichen und touristischen – hier vorrangig Geschäftsreisende – Bedeutung der Gemeinde sind jedoch auch übergeordnete Verflechtungen, z.B. mit dem Umland zu berücksichtigen. Zudem fließen Besonderheiten durch die Nähe zu mehreren Zentralen Orten höherer Stufe in die Betrachtung mit ein.

### 5.1 Qualitative Bewertung

Die Qualität der vorgehaltenen Lebensmittelversorgung in einer Kommune ist in erster Linie durch den **Mix unterschiedlicher Betriebstypen** und Angebotsformate gekennzeichnet, orientiert sich allerdings auch an der Gemeindegröße. Eine umfassende Versorgung setzt sich meist aus einem qualitativ hochwertigen Angebot inkl. Spezialanbietern in Kombination mit eher preisorientierten Angebotsformen zusammen. Auch die Betriebsgrößen variieren bei einer ausgewogenen Versorgung zwischen kleinteiligen Fachgeschäften und großflächigen Systemanbietern.

Zuletzt spielen auch Gestaltung und Zustand der ansässigen Betriebe eine entscheidende Rolle auf die allgemeine Angebotsqualität an einem Standort. Dabei tragen neue oder modernisierte Märkte stark zum Qualitätsempfinden bei. Eine veraltete Ladengestaltung oder Sanierungsstau an der Immobilie wirken sich hingegen negativ aus.

Abbildung 7: Komponenten einer gelungenen Nahversorgung



Quelle: CIMA Beratung + Management, GmbH, 2025

Die **qualitative Bewertung der Angebotssituation** in Hallbergmoos zeigt ein heterogenes Bild. Das Segment der Vollsortimenter präsentiert sich durch die Anbieter Rewe und Edeka auf einem zeitgemäßen bis hohen Niveau. Hierauf zählt auch die individuelle Gestaltung des Goldachmarktes gewinnbringend ein. Insbesondere durch moderne Ladenbaukonzepte oder eine hohe Serviceorientierung wird eine attraktive Einkaufsatmosphäre geschaffen. Im Bereich der Discounter (Penny, Netto) entsprechen die Märkte den

funktionalen Standards, weisen jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und Präsentation keine besonderen Alleinstellungsmerkmale auf. Hierzu ist auch anzuführen, dass von den führenden bzw. kundenseitig stark nachgefragten Lebensmitteldiscounter Aldi oder Lidl keine Filiale in Hallbergmoos vorhanden ist.

Im **Drogeriewarenssegment** übernimmt der Rossmann-Markt eine wichtige Versorgungsfunktion. Vor dem Hintergrund der Gemeinde ist das Vorhandensein eines Drogeriefachmarktes positiv zu bewerten, wobei die Verkaufsfläche und die Warenpräsentation nicht mehr vollumfänglich den aktuellen Anforderungen an einen modernen Drogeriemarkt entsprechen. Ergänzt wird das Drogerieangebot durch die teils umfassenden Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

Zusammenfassend ist die Versorgungsqualität in Hallbergmoos als angemessen zu bewerten, wobei die Stärken klar im Bereich der höherwertigen Angebotsformate des Lebensmittelbereichs liegen. Etwaige Ausstattungsdefizite liegen allenfalls im Bereich moderner und großflächiger Lebensmitteldiscounter.

## 5.2 Quantitative Bewertung

Die quantitative Betrachtung zur Angebotsausstattung im Lebensmittelbereich erfolgt im Wesentlichen entlang von branchenüblichen Kennziffern. Eine zentrale Bewertungsgrundlage bildet dabei die sortimentspezifische **Zentralität**. Diese stellt die am Standort Hallbergmoos vorhandene Kaufkraft mit den erzielten Umsätzen aller Anbieter im Lebensmittelbereich gegenüber. Hieraus lässt sich das Verhältnis der Kaufkraftabflüsse und der -zuflüsse am Standort ablesen. Die Zentralität ist somit eine wichtige Kenngröße zur Bewertung der Einzelhandelsattraktivität am Standort.

Die Kaufkraft der Bevölkerung von Hallbergmoos liegt im Sortiment Lebensmittel aktuell bei ca. 37,3 Mio. € p.a. Demgegenüber steht ein Jahresumsatz nach gutachterlicher Schätzung von rd. 27,9 Mio. €. Daraus ergibt sich im Lebensmittelbereich eine rechnerische Zentralität von ca. 75 %. In der Folge bedeutet dies, dass deutlich mehr Kaufkraft aus Hallbergmoos abfließt, als hinzufließt.

Neben der eigenen Angebotsausstattung ist hinsichtlich der Kaufkraftströme insbesondere der hohe Wettbewerbsdruck im direkten Umfeld anzuführen. Die umliegenden Städte und Gemeinden verfügen in allen Richtungen über gut ausgestattete Standorte der Nahversorgung. So sind in allen benachbarten Zentren auch Filialen der derzeit in Hallbergmoos nicht ansässigen, kundenseitig beliebten Betreiber Aldi und Lidl sowie teils auch SB-Warenhäuser und weitere spezialisierte Lebensmittelmärkte ansässig. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit dieser Standorte ist davon auszugehen, dass die Anbieterlücken durch gezielte Einkaufsfahrten in die Nachbarkommunen kompensiert werden.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung als Gewerbe- und Bürostandort inklusive eines hohen Pendlerüberschusses sowie der hohen Übernachtungszahlen Geschäftsreisende ist die Zentralität als niedrig zu bewerten. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Pendler- und Einkaufsbewegungen im näheren Umfeld sind auch künftig wesentliche Einkaufsverflechtungen in der Region anzunehmen, sodass auch im Falle einer Erweiterung des Angebots Kaufkraftabflüsse auftreten werden. Dennoch erscheint die Steigerung der Zentralität durch eine Verbesserung der Nahversorgungsausstattung durchaus möglich.

Als weitere Kennziffer kann die quantitative Ausstattung der **Verkaufsfläche in Bezug auf die Bevölkerung** herangezogen werden. Hierzu wird die lokale Ausstattung sowohl dem Bundesdurchschnitt als auch ähnlich strukturierten Referenzkommunen (Größe und zentralörtliche Funktion) gegenübergestellt.

Für die Gemeinde Hallbergmoos errechnet sich aktuell eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsektor von 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner. Dieser Wert liegt leicht unterhalb des gesamtdeutschen Durchschnitts, der sich auf 0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner beläuft.

Ähnlich strukturierte Kommunen im Großraum München weisen zum Teil ähnliche Größenordnungen hinsichtlich ihrer Angebotsausstattung aus. Die beiden vergleichbaren Grundzentren Maisach (0,42 m<sup>2</sup>) und Poing (0,46 m<sup>2</sup>) bewegen sich auf einem ähnlich bis minimal höheren Niveau. Andere Kommunen verfügen

zum Teil über eine deutlich höhere Angebotsausstattung. So entfallen in der Gemeinde Unterföhring rd. 1,05 m<sup>2</sup> pro Kopf, bedingt durch die außerordentlich großzügige Angebotsausstattung. Die Nachbargemeinde Neufahrn b. Freising weist mit 0,29 m<sup>2</sup> je Einwohner\*in hingegen einen deutlich niedrigeren Wert auf, was zum Teil durch das großräumige Gemeindegebiet mit mehreren abgelegenen Ortsteilen zu begründen ist.

**Tabelle 3: Quantitative Nahversorgungssituation (Lebensmittelbetriebe) im Vergleich**

	Zentralörtliche Funktion	Einwohner*innen	VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> je EW
<b>Hallbergmoos</b>	Grundzentrum	11.959	<b>0,41</b>
<b>Unterföhring</b>	Grundzentrum	11.233	<b>1,05</b>
<b>Maisach</b>	Grundzentrum	13.889	<b>0,42</b>
<b>Poing</b>	Grundzentrum	16.508	<b>0,46</b>
<b>Neufahrn b. Freising</b>	gem. Mittelzentrum	21.061	<b>0,29</b>
<b>Bundesdurchschnitt</b>			<b>0,44</b>

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020-2025;  
Bevölkerungszahlen zum Zeitpunkt der Erhebung

Die quantitative Einordnung spiegelt die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme wider. Grundsätzlich liegt nahe, dass Hallbergmoos hinsichtlich der Ausstattung über keine gravierenden Defizite verfügt. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und gut versorgten Referenzkommunen bestehen allenfalls moderate Potenziale für Ergänzungen bzw. Entwicklungen. Dennoch reichen die vorhandenen Anbieter nicht aus, um die verfügbare Kaufkraft in der Gemeinde zu binden, wodurch die Zentralität deutlich unterdurchschnittlich ausfällt.

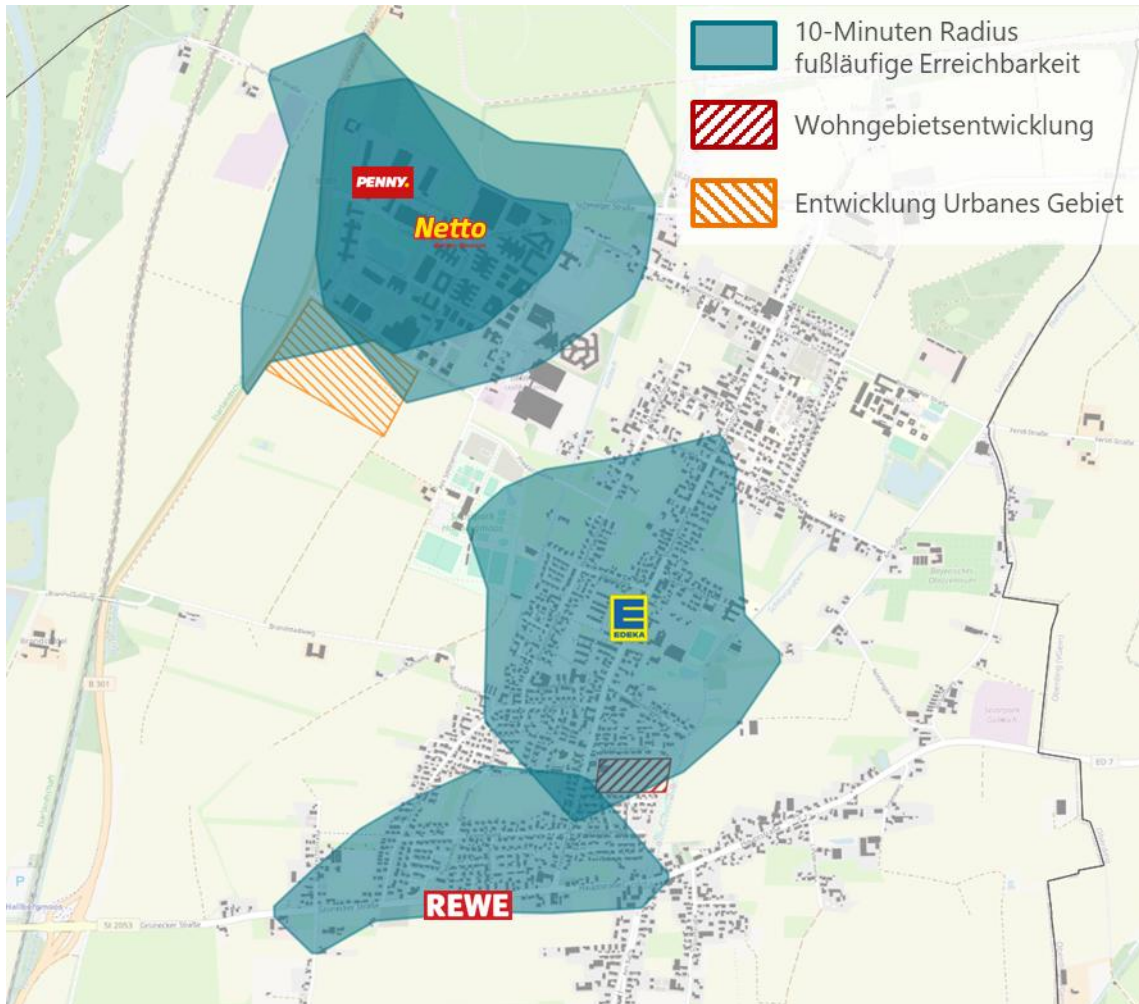
### 5.3 Räumliche Verteilung

Für die Bewertung der **wohnnahen Versorgung** ist die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte maßgeblich. Als Zielgröße gilt, dass der Großteil der Wohnbevölkerung die Grundversorgung nicht nur via Pkw, sondern auch fußläufig in angemessener Distanz (ca. 10 Gehminuten) erreichen kann. Hier sind auch neue Wohngebietsentwicklungen mit zu berücksichtigen, für die eine fußläufige Versorgung bereits mit bedacht werden sollte.

Die Versorgung im Vollsortiment ist für Hallbergmoos räumlich ausgewogen verteilt. Durch die Anordnung der Betriebe Edeka in der Ortsmitte (Theresienstraße) und Rewe im Ortsteil Goldach werden die beiden wesentlichen Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde abgedeckt. Legt man die 10-Minuten-Radien über das Siedlungsgebiet, ist festzustellen, dass der Großteil der Wohnbevölkerung einen dieser beiden Anbieter fußläufig erreichen kann. Ein differenziertes Bild zeigt sich bei der Analyse der Lebensmitteldiscounter. Die beiden vorhandenen Anbieter (Penny, Netto) befinden sich in einer peripheren Randlage im Munich Airport Business Park (MABP). Diese Standorte sind primär auf die dortigen Arbeitsplätze sowie den motorisierten Einkauf ausgerichtet. Für die Wohnbevölkerung liegen diese Märkte weitestgehend außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs.

Daraus resultiert ein räumliches Versorgungsdefizit, bei dem sich lediglich die Vollsortimenter an integrierten Standorten befinden und eine wohnnaher Versorgung ermöglichen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Discount-Angeboten ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung hingegen nicht gegeben. Ein Teil des Siedlungsgebietes im Norden verfügt zudem bislang über keinerlei fußläufige erreichbare Versorgungsmöglichkeit.

Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Nahversorger in Hallbergmoos



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2025, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

## 5.4 Fazit

Zusammenfassend stützt sich das wohnortnahe Versorgungsangebot in Hallbergmoos in erster Linie auf leistungsfähige Vollsortimenter in zentralen (Edeka) und integrierten Lagen (Rewe). Der Goldachmarkt übernimmt als individueller und attraktiver Anbieter, zusammen mit weiteren kleinteiligen Anbietern aus dem Lebensmittelhandwerk eine Sonderrolle in der lokalen Versorgung und steigert die Versorgungsqualität zusätzlich. Dieses Angebot wird durch die Discount-Formate Penny und Netto in vorrangig autokundenorientierter Lage ergänzt, welche vorrangig eine Versorgung für die umliegenden Beschäftigten des MABP abbilden und so einen andersgelagerten Versorgungsauftrag übernehmen.

Vor dem Hintergrund dieses vielfältigen Besatzes mit unterschiedlichen Betriebstypen und der allgemein zeitgemäßen bis modernen Angebotsgestaltung ist die Nahversorgung in Hallbergmoos insgesamt als **quantitativ** sowie **qualitativ** angemessen einzustufen. Entwicklungspotenziale sind angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen Zentralität von 75 % jedoch im gewissen Umfang vorhanden.

Bei einer Betrachtung der Betreiber ist weiterführend eine **Anbieterlücke bei den Lebensmitteldiscountern** festzustellen. Mit Aldi und Lidl sind die beiden umsatzstärksten und kundenseitig häufiger nachgefragten Filialisten derzeit nicht im Gemeindegebiet vertreten. Das interne Defizit korrespondiert derzeit mit

einem hohen Wettbewerbsdruck aus dem Umland. In sämtlichen Richtungen befinden sich an den wichtigen Verkehrsachsen leistungsstarke Verbundstandorte, welche die fehlenden Betreiber in Kombination mit weiteren kopplungsaffinen Nahversorgern (u.a. Supermarkt, Drogeriemarkt) abbilden. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (insb. B 301 und St 2053) ist davon auszugehen, dass die Anbieterlücken durch gezielte Einkaufsfahrten in die Nachbarkommunen kompensiert werden. Dies resultiert in einer deutlich unterdurchschnittlichen Zentralität, da hohe Kaufkraftabflüsse nicht durch Kaufkraftzuflüsse kompensiert werden können.

In **räumlicher Hinsicht** ist hervorzuheben, dass die Vollsortimenter allesamt an integrierten Standorten verortet sind und somit eine wohnortnahe Versorgung ermöglichen. Gleichzeitig befinden sich die vorhandenen Lebensmitteldiscounter Penny und Netto abseits der wesentlichen Wohngebiete und sind in erster Linie auf Pkw-Kund\*innen ausgelegt. Zur Versorgung im Discount-Segment ist die Bevölkerung demnach in großen Teilen auf die Nutzung eines Pkw angewiesen.

Das Drogeriewarenangebot in Hallbergmoos ist mit einem Drogeriefachmarkt des Anbieters Rossmann in integrierter Lage angemessen abgedeckt. Daraus ergeben sich keine unmittelbaren Entwicklungspotenziale, welche über eine Modernisierung oder Neustrukturierung des bestehenden Angebots hinausgehen.

## 6 Ansiedlungsvorhaben Lidl, Hauptstraße

### 6.1 Vorhabenbeschreibung

Gegenstand der weiteren Untersuchung ist ein konkretes Neuansiedlungsvorhaben des Lidl-Lebensmittel-discounters im Gemeindegebiet von Hallbergmoos. Das Vorhabengrundstück befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde (Ortsteil Goldach) an der Hauptstraße. Die Fläche schließt unmittelbar östlich an den bestehenden Rewe-Markt an und ergänzt somit den dortigen Versorgungsstandort.

Die aktuellen Planungen sehen die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes vor. Die Verkaufsfläche der geplanten Filiale bewegt sich in einer Größenordnung zwischen 1.400 m<sup>2</sup> und 1.450 m<sup>2</sup>. Damit entspricht das Vorhaben dem aktuellen Betriebstypenkonzept des Betreibers für zukunftsfähige Standorte.<sup>7</sup>

Die verkehrliche Anbindung (Kunden und Anlieferung) ist über die Rottmeierstraße vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt somit analog zur Erschließung des benachbarten Rewe-Marktes. Durch diese gemeinsame Zufahrtssituation und die räumliche Nähe der Baukörper wird die Entstehung eines funktionalen Verbundstandortes begünstigt.

Abbildung 9: Planskizze zum Ansiedlungsvorhaben Lidl an der Hauptstraße, Hallbergmoos

Gemeinderatssitzung Hallbergmoos

### Planung Lidl



Quelle: Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, 2025

<sup>7</sup> Der Planzeichnung liegt laut Aussage der Fa. Lidl eine veraltete Planung mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> zugrunde. Die avisierte Verkaufsfläche wurde zwischenzeitlich auf ca. 1.400-1.450 m<sup>2</sup> aktualisiert.

## 6.2 Mikrostandort Hauptstraße

Der für die Ansiedlung des Lidl-Marktes vorgesehene Standort befindet sich im südlichen Gemeindegebiet (Ortsteil Goldach) unmittelbar an der zentralen Verkehrsachse Hauptstraße. Das Plangebiet ist im aktuellen Zustand unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächenbegrenzung erfolgt im Norden durch die Hauptstraße, während im Osten Wohnbebauung anschließt. Unmittelbar westlich grenzt der bestehende Rewe-Supermarkt an, mit welchem sich das Vorhabenareal die Zufahrtssituation teilt. In südlicher Richtung erstrecken sich umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das unmittelbare und erweiterte Umfeld des Standortes lässt sich wie folgt charakterisieren:

- **Nördlich** der Hauptstraße erstrecken sich ausgedehnte allgemeine Wohngebiete. Ein Kreisverkehr gewährleistet die Erschließung und fungiert als Verteiler in die nördlichen Quartiere (u.a. Ulmenstraße). Im erweiterten nördlichen Umfeld (Bereich Freisinger Straße / Theresienstraße) befinden sich vereinzelte Versorgungsangebote (u.a. Rossmann, Bäckerei, Getränkemarkt). Die ca. 1 km entfernte Ortsmitte mit Rathaus und Edeka-Markt markiert den zentralen Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde.
- **Östlich** des Plangebiets schließen sich an die Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzungen (u.a. Hotel, Friseursalon, Kfz-Dienstleistungen) an. Nördlich der Hauptstraße dominieren in diesem Abschnitt ebenfalls Wohnnutzungen, in die sich punktuell versorgungsrelevante Einrichtungen (Sparkasse, Gastronomie) mischen. Mit dem „Goldachmarkt“ ist hier zudem ein kleinteiliger Lebensmittelanbieter verortet.
- **Westlich** schließt das Vorhabenareal unmittelbar an den Rewe-Supermarkt (inkl. Bäckerei und Poststelle) an. Auch hier ist der Bereich nördlich der Straßenachse durch dichte Wohnbebauung geprägt.
- In **südlicher** Richtung bildet die Hauptstraße bzw. die Bebauung an deren Südseite den Abschluss des geschlossenen Siedlungskörpers. Daran schließen sich im Umfeld des Vorhabenstandortes weitläufige Agrarflächen an.

Abbildung 10: Mikrostandort Hauptstraße Hallbergmoos – übergeordnete Strukturen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2025; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Abbildung 11: Vorhabenstandort und Standortumfeld entlang der Hauptstraße, Hallbergmoos



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** ist als sehr gut zu bewerten. Durch die direkte Lage an der Hauptverkehrsachse ist der Standort aus östlicher und westlicher Richtung leistungsfähig angebunden. Über den angrenzenden Kreisverkehr besteht via Ulmenstraße eine direkte Verknüpfung in die nördlichen Wohnquartiere. Zudem gewährleistet die östlich verlaufende Achse Freisinger Straße-Theresienstraße eine gute Anbindung an das übrige Kernsiedlungsgebiet. Die Grundstücksdimensionierung ermöglicht die Anlage einer adäquaten Stellplatzanzahl. Im überörtlichen Kontext fungiert die Achse Grünecker Straße / Hauptstraße als bedeutende Verbindungsrouten zwischen der Bundesstraße B 301 (Anschluss ca. 1,5 km westlich, hier auch S-Bahnhof) und der Stadt Erding im Osten.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist durch mehrere Haltestellen im direkten Umfeld gewährleistet. Die Haltestelle „Ulmenstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets und wird regelmäßig von den Buslinien 515, 691 und 698 bedient. Dies sichert eine gute Erreichbarkeit des örtlichen S-Bahnhofs, der Ortsmitte sowie des Umlands.

Durchgängig vorhandene Gehwege entlang der Erschließungsstraßen gewährleisten eine gute **fußläufige Anbindung** an die benachbarten Wohnquartiere. Für signifikante Teile des Ortsteils Goldach liegt der Vorhabenstandort innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs. Somit ist der Standort auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und kann eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen.

Angesichts der Lage direkt an der Hauptverkehrsachse zeichnet sich das Areal durch eine hohe Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit aus. Durch die direkte Nachbarschaft und die gemeinsame Erschließung mit dem Rewe-Supermarkt ist zudem von ausgeprägten **Verbundeffekten** (Kopplungseinkäufe) auszugehen

## 7 Einzugsgebiet, Kaufkraft- und Nachfragepotenziale

Zur Beurteilung der geplanten Ansiedlung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Hallbergmoos werden nachfolgend die wesentlichen Daten zur projektspezifischen Nachfragesituation (Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale) dargestellt.

Der Schwerpunkt der Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten liegt im täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich und damit auf der Grundversorgung. Die Absatzreichweite ist daher deutlich niedriger anzusetzen als bei Betrieben zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung (z.B. Bekleidung, Elektrowaren, Möbel) und bei größeren Vertriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit ausgeprägtem Nonfood-Angebot).

Bei der Abgrenzung des voraussichtlichen Markt- bzw. Einzugsgebietes des Vorhabens sind insbesondere die nachfolgenden Aspekte zugrunde zu legen:

- Anziehungskraft des Projektvorhabens, basierend auf Lage, Verkaufsflächendimensionierung sowie der Zugkraft des Anbieters Lidl (Schließung einer Betreiberlücke)
- Berücksichtigung der dichten Wettbewerbsstrukturen im Umland (Freising, Erding, Neufahrn, Ismaning)
- Entfernung zu den jeweiligen Wettbewerbsstandorten, insbesondere dem bestehenden Filialnetz des Anbieters Lidl
- Die verkehrliche Anbindung (MIV, ÖPNV, fußläufig) unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten.

Unter Zugrundelegung dieser Faktoren kann der Anbieter Lidl am Standort Hauptstraße primär die **Gemeinde Hallbergmoos** selbst erschließen. Angesichts der wettbewerbsintensiven Strukturen im Umland, mitsamt einem bereits engmaschigen Filialnetz der Anbieter Lidl und dem Hauptwettbewerber Aldi in den Nachbarkommunen, ist davon auszugehen, dass sich das **Kerneinzugsgebiet** im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet beschränkt. Dieser Bereich deckt sich somit mit dem regionalplanerisch definierten Nahbereich sowie dem Marktgebiet Hallbergmoos, wie in Kapitel 4 beschrieben.

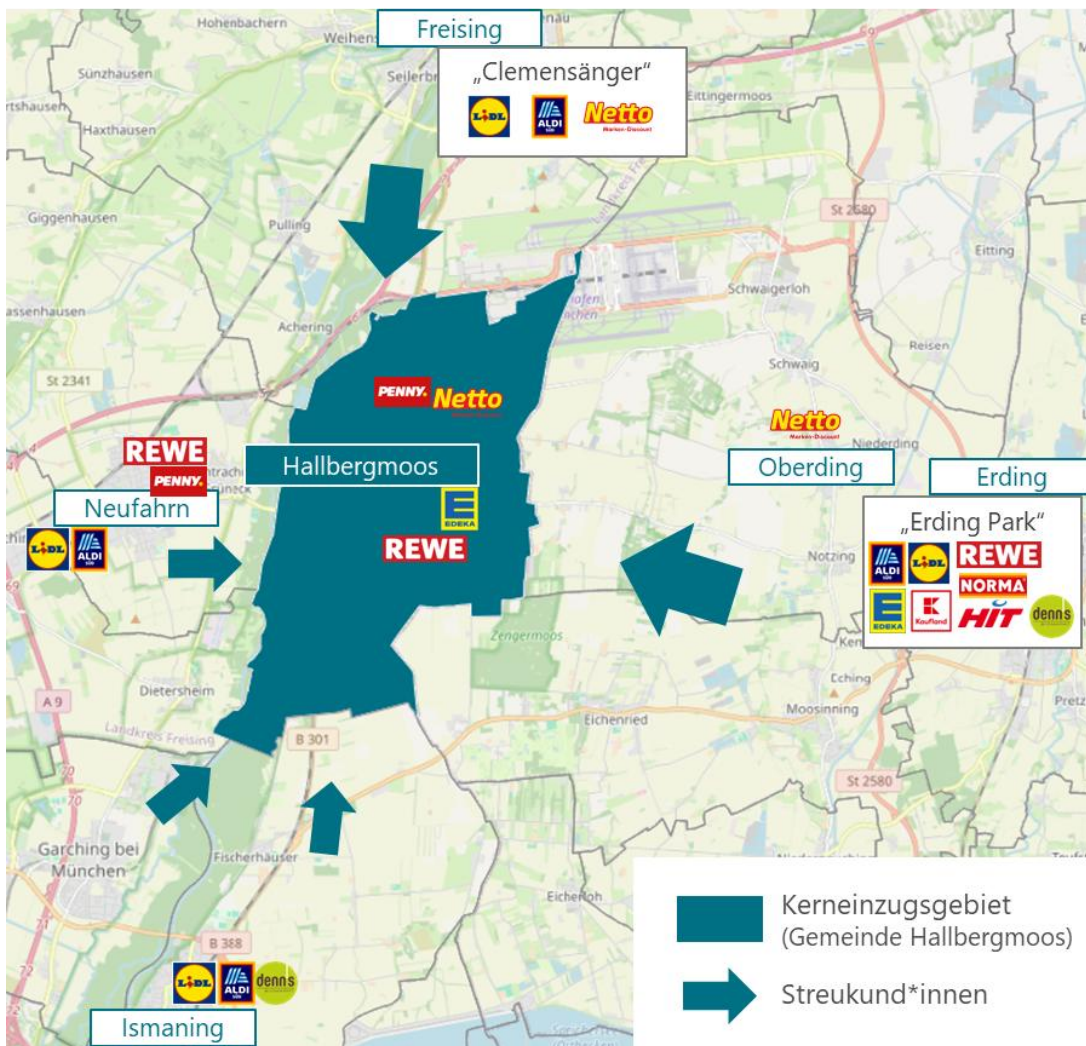
Neben der Bestandsbevölkerung ist auch die perspektivische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei liegen insbesondere die aktuellen Wohngebietsentwicklungen im Fokus, welche eine relevante Nachfragesteigerung induzieren. Diese potenziellen Zuwächse fließen als perspektivische Kaufkraft in die Bewertung ein.

Für die Einschätzung der Nachfragesituation für das Ansiedlungsvorhaben ist neben der Abgrenzung des Einzugsgebiets auch die **projektrelevante Kaufkraft** für das Einzugsgebiet heranzuziehen. Die Basis der Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus stellen die jeweiligen durchschnittlichen Konsumausgaben für Deutschland dar. Nach cima-Berechnungen liegen diese Ausgaben für den Lebensmittelbereich bei ca. 2.827 € pro Jahr und Person. Unter Berücksichtigung des vorhandenen örtlichen Kaufkraftniveaus im Einzugsgebiet wird dieser Wert auf die lokalen Rahmenbedingungen angepasst. Unter Zugrundelegung der Bevölkerungszahlen sowie der regionalisierten Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmittelbereich lässt sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential berechnen. Das Kaufkraftpotential stellt die Geldmenge dar, die dem Einzelhandel im abgegrenzten Einzugsgebiet theoretisch zur Verfügung steht. Für den projektrelevanten Lebensmittelbereich ergibt sich für das Kerneinzugsgebiet von Lidl ein Kaufkraftpotential i.H.v. insgesamt 38,2 Mio. € jährlich.

Angesichts der Bedeutung von Hallbergmoos als Arbeitsplatzstandort mitsamt hohem Einpendlerüberschuss sowie der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabens an der Hauptverkehrsachse ist ergänzend von relevanten Umsatzanteilen durch **Streukundschaft** auszugehen. Diese Gruppe setzt sich primär aus

Berufspendlern und Durchgangsverkehr zusammen, die den Standort für Kopplungseinkäufe nutzen. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Arbeitnehmende, welche den Markt während der Heimfahrt aufsuchen werden. Für Beschäftigte im MABP als wichtiger Arbeitsplatzstandort liegt das Vorhabenareal zwar etwas abgelegen, kann angesichts der Attraktivität der und guten Anfahrbarkeit dennoch eine Anziehungskraft ausstrahlen. Da sich diese Kaufkraftzuflüsse räumlich nicht eindeutig zuordnen lassen, werden sie im Rahmen von Streueffekten berücksichtigt.

**Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Hallbergmoos**



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2025, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

## 8 Umsatzprognose und -herkunft

### 8.1 Vorbemerkungen

Die Umsatzherkunft des Planvorhabens lässt sich zunächst grundsätzlich in unterschiedliche Gruppen aufteilen:

- Umsätze, die durch die Bewohner\*innen im Kerneinzugsgebiet generiert werden, also in Hallbergmoos selbst,
- perspektivische Kaufkraft, die aus den Wohngebietsentwicklungen im Kerneinzugsgebiet künftig zusätzlich zur Verfügung steht
- sowie Streuumsätze, die von außerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und primär pendelnde Beschäftigte umfassen. Hinzu kommen Zufallskunden und Durchgangsverkehre sowie nachgeordnet Kund\*innen aus benachbarten Ortsteilen.

Wie hoch die jeweiligen Umsatzanteile sind, richtet sich danach, welche Marktanteile der Betrieb im jeweiligen Bezugsraum erzielen kann.

Zur Herleitung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des geplanten Lidl-Lebensmittelmarkts wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses Modell bestimmt das maximal am Standort zu erwartende Umsatzvolumen anhand der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet. Neben der Ermittlung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich mit dem Marktanteilkonzept außerdem die perspektivische Umsatzherkunft herleiten. Somit kann mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes der Frage nachgegangen werden, ob das Planvorhaben vornehmlich der Nahversorgung des Kerneinzugsgebietes und damit des näheren Umfeldes dient oder eine deutlich darüberhinausgehende Versorgungsfunktion einnimmt.

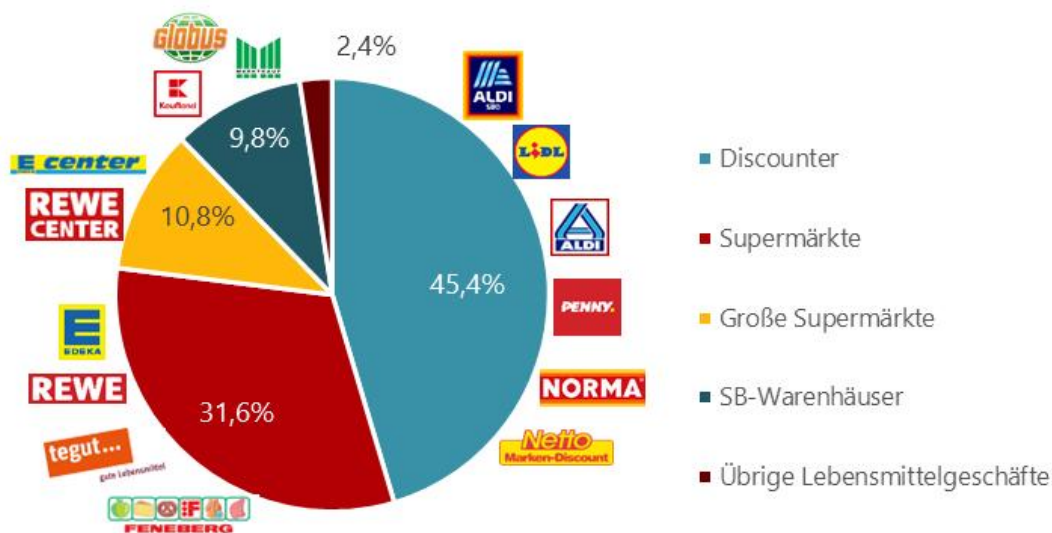
Es gilt in einem ersten Schritt zu eruieren, in welchem Umfang der erweiterte Lidl-Markt am Standort Hauptstraße mit einer Verkaufsflächengröße mit bis zu 1.450 m<sup>2</sup> Teile des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials binden kann. Hierbei werden die maximal für mögliche Betreiber realistisch darstellbaren Marktanteile zugrunde gelegt. Als Grundlage für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft dienen zusammenfassend folgende Einflussgrößen:

- Attraktivität des Standortes und Möglichkeit von Kopplungseffekten mit weiterem Handel im Umfeld
- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsument\*innen zum Einkaufsstandort
- Qualität der verkehrlichen Anbindung
- Pendler\*innenverflechtungen
- Subjektive bzw. mentale sowie naturräumliche Barrieren
- Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte
- die konkurrierende Ausstattung im Kern- bzw. erweiterten Einzugsgebiet

Als erste Orientierung für die anzunehmenden Marktanteile können darüber hinaus die durchschnittlichen Marktanteile nach Betriebsformen im jeweiligen Branchenbereich dienen (vgl. Abbildung 8). So erzielen im Lebensmittelbereich im gesamtdeutschen Durchschnitt Anbieter aus dem Lebensmitteldiscount ca. 45 % der Marktanteile. Weitere ca. 42 % verteilen sich auf den Betriebstyp Supermarkt, inkl. der Formate der großen Supermärkte Rewe Center und E-Center. Die restlichen Anteile entfallen auf SB-Warenhäuser (ca. 10 %) und übrige Lebensmittelgeschäfte (ca. 2 %). Diese aufgeführten Marktanteile beziehen sich allerdings auf den gesamtdeutschen Durchschnitt und sind bei lokaler Betrachtung stark abhängig vom vorhandenen Besatz. In der Einzelbetrachtung können die tatsächlichen Werte daher zum Teil deutlich abweichen. Somit

dienen diese Werte lediglich als erste Orientierung in der Bewertung und werden von der CIMA auf Basis der jeweiligen Situation im Untersuchungsgebiet einzelfallbezogen abgewogen und eingewertet.

**Abbildung 13: Marktanteile der Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel**



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025 nach: EHI Retail Institute 2024

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch festzuhalten, dass das sog. „One-Stop-Shopping“ bei den Kund\*innen insbesondere im Hinblick auf den größeren Wocheneinkauf besonderen Anklang findet. Das bedeutet, dass Standorte, die einen Mix aus unterschiedlichen Betriebstypen aus dem Nahversorgungsbe- reich anbieten (u.a. Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogerie, Biomarkt), aus Gründen der Kopp- lungseffekte vorrangig aufgesucht werden und entsprechend hohe Marktanteile erzielen können.

## 8.2 Umsatzprognose und -herkunft

Für den untersuchten Lidl-Lebensmitteldiscounter am Vorhabenstandort (geplante Verkaufsfläche maximal ca. 1.450 m<sup>2</sup>) wird anhand des Marktanteilkonzeptes eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 11,0 Mio. € p.a. prognostiziert. Dieser Wert setzt sich aus dem Umsatz mit Lebensmitteln im Kerneinzugsgebiet Hallberg- moos (ca. 7,7 Mio. €), den zufließenden Streuumsätzen (ca. 1,5 Mio. €) sowie den Umsätzen aus dem Non- Food-Randsortiment (ca. 1,8 Mio. €) zusammen.

Im **Kerneinzugsgebiet**, also der Gemeinde Hallbergmoos selbst, kann ein Lidl-Lebensmitteldiscounter nach gutachterlicher Schätzung einen Marktanteil in Höhe von ca. 20 % erzielen. Trotz der hohen Wettbewerbs- dichte (Penny, Netto, Edeka, Rewe) fehlt im Gemeindegebiet bislang einer der beiden leistungsstarken Marktführer Lidl oder Aldi (ehemals „Hard-Discounter“). Die hohe eigenständige Zugkraft des Anbieters Lidl trifft auf diese bislang ungedeckte Nachfrage. Unterstützt durch den Verbundeffekt mit dem benachbarten Rewe-Supermarkt entsteht ein attraktiver Versorgungsstandort („One-Stop-Shopping“). In Summe ist das Vorhaben geeignet, bislang ins Umland abfließende Kaufkraft effektiv zurückzugewinnen und am Standort zu binden.

Für die prognostizierten **Bevölkerungszuwächse** aus den neuen Wohngebieten wird ein analoger Markt- anteil angenommen. Aus dem Zuwachspotenzial (ca. 0,9 Mio. € p.a.) kann der Markt demnach weitere rund 0,2 Mio. € an Umsatz generieren.

Ein relevanter Anteil des Umsatzes wird durch Kaufkraft von außerhalb des Kerneinzugsgebiets generiert. Diese sogenannten **Streuumsätze** lassen sich räumlich nicht scharf abgrenzen und speisen sich vorrangig

aus den intensiven Pendlerverflechtungen (Arbeitsstandort Hallbergmoos), dem Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße sowie touristischen Mitnahmeeffekten (Geschäftsreisende/Hotellerie). Dieser Umsatzanteil beläuft sich nach gutachterlicher Schätzung auf ca. **1,5 Mio. € p.a.**

Ergänzend erwirtschaften Discounter relevante Umsätze mit wechselnden Aktionswaren verschiedener Sortimente im Non-Food-Bereich. Dieser Randsortimentsanteil wird mit ca. **1,8 Mio. € p.a.** in die Gesamtprognose eingestellt.

Der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht über die Aufteilung der Marktanteile und die Herkunft des Umsatzes des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Hallbergmoos zu entnehmen.

**Tabelle 4: Umsatzprognose für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter in Hallbergmoos**

	<b>Kaufkraft Lebensmittel</b>	<b>Marktanteil</b>	<b>Umsatz</b>
Hallbergmoos	ca. 37,3 Mio. € p.a.	ca. 20 %	ca. 7,5 Mio. € p.a.
- neue Wohngebiete	ca. 0,9 Mio. € p.a.	ca. 20 %	ca. 0,2 Mio. € p.a.
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>			<b>ca. 7,7 Mio. € p.a.</b>
Streuumsätze			ca. 1,5 Mio. € p.a.
<b>Summe Lebensmittel</b>			<b>ca. 9,2 Mio. € p.a.</b>
Randsortimente*			ca. 1,8 Mio. € p.a.
<b>GESAMT</b>			<b>ca. 11,0 Mio. € p.a.</b>

CIMA Beratung + Management GmbH, 2025; Rundungsdifferenzen möglich

\* z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Zooartikel, Schnittblumen

Mit einem Umsatz in der dargestellten Größenordnung ist der geplante Lidl-Lebensmitteldiscounter als leistungsfähig einzustufen. Der Gesamtumsatz mit ca. 11,0 Mio. € p.a. bewegt sich deutlich über den durchschnittlichen Filialleistungen des Anbieters (rd. 9,9 Mio. € p.a.). Angesichts der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Hallbergmoos, der Alleinstellung des Anbieters (bislang kein Lidl oder Aldi vor Ort) sowie der Lage an einer hochfrequentierten Hauptverkehrsachse ist dieser Umsatz als realistisch und marktgerecht zu bewerten.

Die errechnete Flächenproduktivität (ca. 7.600 €/m<sup>2</sup>) liegt unter dem im Hahn-Report ausgewiesenen Durchschnittswert (ca. 10.408 €/m<sup>2</sup>). Dieser unterdurchschnittliche Wert ist in erster Linie der überdurchschnittlichen Verkaufsfläche geschuldet. Mit bis zu 1.450 m<sup>2</sup> liegt das Planvorhaben über dem gesamtdeutschen Durchschnittswert von Lidl (942 m<sup>2</sup>), welches auch kleinflächige Bestandsmärkte umfasst. Das geplante Vorhaben entspricht hingegen dem aktuellen Betriebskonzept (Verkaufsfläche über 1.400 m<sup>2</sup>). Diese modernen Märkte zeichnen sich durch breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Frischebereiche aus. Durch die deutlich größere Fläche verteilt sich der Umsatz auf mehr Quadratmeter, was rein rechnerisch zu einer geringeren Flächenproduktivität führt, ohne dass dies eine schwache Umsatzleistung bedeutet.

## 9 Prüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit

Für das geplante Ansiedlungsvorhaben von Lidl in Hallbergmoos ist nachfolgend zu prüfen, ob dadurch negative Auswirkungen auf die aktuelle oder künftige Struktur der Ortsmitte oder die weitere Nahversorgungsstruktur in Hallbergmoos zu erwarten sind. Zudem werden aufgrund der bestehenden Einkaufsverflechtungen auch die Angebotsstrukturen im Umland berücksichtigt.

### 9.1 Vorbemerkungen

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Umsatzleistung in Höhe von ca. 11,0 Mio. € p.a. für den geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounter ist davon auszugehen, dass als Folge Umsatzumverteilungen in Hallbergmoos und in der Umgebung zu erwarten sind. Dabei gilt es zu überprüfen, ob diese aus versorgungsstruktureller sowie städtebaulicher Sicht verträglich sind.

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die *cima* von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort vom zu untersuchenden Planvorhaben generiert werden kann. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum zu simulieren.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der Innenstadt bzw. Ortsmitte als zentralen Versorgungskern der Standortkommune, weitere zentrale Versorgungsbereiche oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind i.d.R. dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.<sup>8</sup> Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt/Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

**Die *cima*, wie auch viele andere Expert\*innen, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. Die Umverteilungen müssen in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung weiterer relevanter Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, Leistungsfähigkeit der Betriebe, Betroffenheit von Leitbetrieben etc.) standortgerecht eingeordnet und bewertet werden.<sup>9</sup> Daraus kann sich ergeben, dass Umsatzverlagerungen bereits bei weniger als 10 %, aber ggf. auch erst bei mehr als 10 % städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen können.<sup>10</sup>**

<sup>8</sup> Siehe hierzu u.a. auch: VGH Mannheim, U. v. 07.11.2017 – 5 S 1003/16 –, juris Rn. 62; BayVG, U. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris Rn. 42; OVG Koblenz, U. v. 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, juris Rn. 107; OVG Münster, U. v. 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE –, juris Rn. 197; in diese Richtung auch: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25/09 –, juris Rn. 7.

<sup>9</sup> Vgl. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07 –, juris Rn. 24.

<sup>10</sup> Vgl. VGH Mannheim, U. v. 20.12.2011 – 8 S 1438/09 –, juris Rn. 60; OVG Münster, U. v. 01.02.2010 – 7 A 1635/07 –, juris Rn. 100 f.

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt<sup>11</sup> und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik etc.).

## 9.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge einer Ansiedlung von Lidl in Hallbergmoos Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes stattfinden werden. Für die Wirkungsanalyse wird ein realitätsnaher worst-case-Ansatz zugrunde gelegt, sodass eine Überprüfung hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens erfolgen kann.

Gemäß angewandtem Marktanteilkonzept kann Lidl in Hallbergmoos voraussichtlich eine Umsatzleistung in Höhe von ca. 11,0 Mio. € p.a. erzielen. Der weit überwiegende Teil dieser Umsätze entfällt erwartungsgemäß auf den Lebensmittelbereich. Erfahrungsgemäß beläuft sich dieser Anteil auf mindestens 80 bis 85 %.

Ein ergänzender Umsatzanteil entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren. Dabei handelt es sich teils um nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften), teils um innenstadtrelevante oder sonstige Sortimente (u.a. Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren, Heimwerkerbedarf), die meist im wöchentlichen Wechsel als Aktionsware angeboten werden.

Für das Vorhaben wird im Hauptsortiment Lebensmittel ein Umsatz von ca. 9,2 Mio. € p.a. prognostiziert, weitere ca. 1,8 Mio. € entfallen auf Randsortimente.

**Tabelle 5: Umsatzstruktur des Ansiedlungsvorhabens Lidl in Hallbergmoos**

	Künftiges Umsatzvolumen p.a.
<b>Lebensmittel</b>	ca. 9,2 Mio. €
<b>Sonstige Randsortimente/ Aktionswaren*</b>	ca. 1,8 Mio. €
<b>GESAMT</b>	ca. 11,0 Mio. €

\*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025; Rundungsdifferenzen möglich

Die Umsatzerwartung in den sonstigen Randsortimenten (ca. 1,8 Mio. € p.a.) verteilt sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen. Diese werden teils dauerhaft (u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Haushaltswaren, Schreibwaren) sowie teils saisonal in Form von Aktionswaren angeboten werden (z.B. Dekorationswaren, Elektronikwaren, Sportartikel, Bekleidung).

<sup>11</sup> Vgl. hierzu auch entsprechende Bewertungen in Kap. 3

Wettbewerbsseitig stehen hierbei primär andere Lebensmittelmärkte mit ähnlichen Randsortimentsstrukturen (z. B. Penny, Netto, Rewe) in Konkurrenz. Spezialisierte Fachgeschäfte und Fachmärkte sind nur nachgeordnet betroffen, da der Discounter meist ein gänzlich anderes Preis- und Qualitätsniveau bedient (Mittelpunktartikel vs. Fachberatung). Für die Umsatzumverteilungen in den Randsortimenten kann aus gutachterlicher Sicht angenommen werden, dass diese in erster Linie die gleichen Betriebstypen betreffen, wie im Lebensmittelsegment.

Aufgrund der starken Fragmentierung des Umsatzes auf zahlreiche Teilbranchen (z. B. entfallen rechnerisch nur geringe Beträge auf das einzelne Segment Bekleidung oder Elektronik) fallen die einzelbetrieblichen Effekte äußerst gering aus. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Fachanbietern, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Betriebsaufgaben) resultieren könnten, sind durch die Randsortimente nicht zu erwarten.

Für das gesamte Projektvorhaben ist demnach zu prüfen, ob durch den neu am Standort generierten Lebensmittelumsatz i.H.v. ca. 9,2 Mio. € p.a. negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den sonstigen Nahversorgungslagen im Untersuchungsgebiet oder darüber hinaus ausgelöst werden.

### 9.3 Erläuterung zur Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Das Planvorhaben zur Ansiedlung von Lidl am Standort Hauptstraße in Hallbergmoos würde in erster Linie eine Verlagerung von Kund\*innenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre.

Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in Tabelle 9 aufgeführt. Grundsätzlich gilt: Hauptwettbewerber des Vorhabens von Lidl stellen die betriebstypengleichen bzw. -ähnlichen Lebensmitteldiscounter und -supermärkte sowie SB-Warenhäuser mit einem umfassenden, breit aufgestellten Lebensmittelangebot dar, deutlich nachgeordnet auch die spezialisierten Getränkemärkte.

Die Grundlage der Umverteilungsbetrachtung bildet ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund\*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort,
- Qualität der verkehrlichen Anbindung,
- Pendelverflechtungen,
- subjektive bzw. mentale Barrieren,
- naturräumliche und infrastrukturelle Barrieren,
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte,
- die konkurrierende Ausstattung innerhalb sowie angrenzend an das Einzugsgebiet.

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar. Im Nachfolgenden sind die Umsatzumverteilungseffekte der relevanten Sortimente dargestellt.

**Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Hallbergmoos**

Standort	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	Wettbewerber
<b>Hallbergmoos</b>				
Ortsmitte	7,9 – 8,0	ca. 0,8	ca. 10 %	Edeka
Integrierte Lagen	13,2 – 13,3	ca. 0,9	ca. 7 %	Rewe, Goldachmarkt
MABP	7,5 – 7,6	ca. 1,4	ca. 19 %	Penny, Netto
<b>Ismaning*</b>	16,2 – 16,3	ca. 1,6	ca. 10 %	Aldi, Lidl, Denn's
<b>Neufahrn b. Freising*</b>	32,1 – 32,2	ca. 1,7	ca. 5 %	Aldi, Lidl, Penny
<b>Erding</b> (Erding-Park)	74,0 – 74,1	ca. 1,2	ca. 2 %	Aldi, Lid, Kaufland, Hit
<b>Freising</b> (GE Clemensänger)	18,4 – 18,5	ca. 0,9	ca. 5 %	GE „Clemensänger“
<b>außerhalb (Streueffekte)</b>		ca. 0,7		n.n.
<b>Umverteilung GESAMT</b>		<b>ca. 9,2</b>		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025; Rundungsdifferenzen möglich

\*relevante Wettbewerbsstandorte in verkehrsgünstiger Lage

Insgesamt werden durch das Ansiedlungsvorhaben am Standort Hauptstraße in Hallbergmoos jährlich ca. 9,2 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich erwirtschaftet. Diese werden künftig zu Lasten anderer Anbieter im Untersuchungsraum erzielt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungen die maximal möglichen Umverteilungseffekte/-auswirkungen dar.

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass sich die Wettbewerbsauseinandersetzungen, welche unmittelbar durch die Ansiedlung des Lidl-Lebensmitteldiscounters ausgelöst werden, sowohl auf Anbieter in Hallbergmoos sowie auf attraktive Versorgungsstandorte im Umland verteilen. Hierbei sind vornehmlich hinsichtlich Erreichbarkeit/ Anfahbarkeit und Angebot vergleichbare Standorte betroffen, also vorrangig Lebensmitteldiscounter in Pkw-orientierter Lage. Die Umverteilungen in den verschiedenen Angebotslagen in **Hallbergmoos** gestaltet sich im Detail wie folgt:

- Die **Ortsmitte von Hallbergmoos** (Bereich Theresienstraße) übernimmt mit dem vorhandenen Besitz eine zentrale Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet. Prägend ist hier der Edeka-Markt als leistungsfähiger Vollsortimenter sowie ergänzend kleinteilige Fachgeschäfte (Bäckerei, Metzgerei). Die Wettbewerbsintensität zwischen dem geplanten Lidl-Discounter im Süden und der Ortsmitte wird als moderat eingeschätzt. Dies begründet sich primär durch die unterschiedliche Ausrichtung der Anbieter. So positioniert sich Lidl primär auf Preissensibilität und Convenience, während sich die Anbieter in der Ortsmitte über Frische, Beratung und Markenvielfalt profilieren. Im Lebensmittelbereich sind gegenüber den Anbietern in der Ortsmitte Umsatzumverteilungen in Höhe von **ca. 0,8 Mio. € p.a.** zu erwarten, was einer Umverteilungsquote von ca. 10 % entspricht. Angesichts der hohen Leistungsfähigkeit des Magnetbetriebs Edeka und der funktionalen Unterschiede ist eine Gefährdung des wichtigen Versorgungsstandortes nicht abzuleiten. Der Ankerbetrieb Edeka kann angesichts der Kopplungsmöglichkeiten in der Ortsmitte auch zukünftig seine Versorgungsrolle ausüben. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte sind in der Folge nicht zu erwarten.
- Weitere relevante Umsatzumlenkungen, ausgelöst durch das Planvorhaben beziehen sich auf die **integrierten Lagen in Hallbergmoos**. Zu benennen sind hier in erster Linie der unmittelbar an das Vorhaben angrenzende Rewe-Supermarkt sowie der Goldachmarkt. Durch die direkte räumliche Nachbarschaft ist beim Rewe-Markt von einer spürbaren Kundenumorientierung auszugehen. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich auf ca. 0,9 Mio. € p.a., was ca. 7 % des Bestandsumsatzes entspricht. Trotz dieser

rechnerischen Abflüsse überwiegen an diesem Standort die positiven Synergieeffekte. Durch die gemeinsame Erschließung entsteht ein leistungsstarker Verbundstandort („One-Stop-Shopping“), der die Kundenfrequenz am Standort insgesamt erhöht. Die Umverteilung stellt sich somit primär als funktionale Arbeitsteilung zwischen Vollsortimenter und Discounter dar. Bestandsgefährdende Auswirkungen auf den Rewe-Markt sind aufgrund dessen moderner Ausrichtung und hohen Leistungsfähigkeit auszuschließen. Gegenüber dem Goldachmarkt im Osten der Hauptstraße ist bereits von einer deutlich geringeren Umsatzumverteilung auszugehen. Als kleinflächiger, qualitäts- und serviceorientierter Fachhandel spricht er eine spezielle Zielgruppe an und steht mit dem preisorientiertem Lebensmitteldiscount nur nachgeordnet im Wettbewerb. Eine Schließung des Anbieters aufgrund des Ansiedlungsvorhabens von Lidl ist nicht zu erwarten.

- Die anteilig stärksten Umverteilungseffekte innerhalb der Gemeinde werden gegenüber den Standorten im **Munich Airport Business Park (MABP)** wirksam. Hiervon sind die dort ansässigen Discounter Penny und Netto betroffen. Beim geplanten Lidl-Markt handelt es sich um einen betriebstypengleichen Anbieter mit sehr hoher Kundenakzeptanz. In Kombination mit der wohnortnahen Lage des Vorhabenstandortes mit direkten Kopplungsmöglichkeiten ist von einer relevanten Verlagerung von Versorgungseinkäufen auszugehen. Die Umsatzumverteilung wird auf ca. 1,4 Mio. € p.a. prognostiziert. Dies entspricht einer Quote von ca. 19 % des Bestandsumsatzes, weshalb auf einzelbetrieblicher Ebene negative Auswirkungen bis hin zu einer Betriebsaufgabe nicht gänzlich auszuschließen sind. Da sich diese Märkte in einem gewerblich geprägten Areal ohne städtebauliche Versorgungsfunktion für Wohngebiete befinden, sind selbst bei spürbaren einzelbetrieblichen Einbußen keine negativen städtebaulichen Folgen im Sinne einer Beeinträchtigung schützenswerter Zentren abzuleiten. Eine Schließung beider Betriebe am Standort MABP erscheint aus gutachterlicher Sicht unwahrscheinlich, wodurch auch die arbeitsplatznahe Versorgung am Bürostandort selbst bei Schließung eines Betriebes im worst-case weiterhin gewährleistet bleiben würde.

Ein bedeutender Anteil der Umsatzumverteilung wird durch Rückgewinnung von derzeit abfließender Kaufkraft aus dem Umland erzielt. Die konkrete Verteilung gestaltet sich dabei wie folgt:

- Wesentliche Umsatzanteile werden perspektivisch zulasten der Anbieter in der südlichen Nachbargemeinde **Ismaning** erzielt. Betroffen sind hier vorrangig die verkehrsgünstig an der B 301 gelegenen Märkte (Lidl, Aldi). Diese binden derzeit aufgrund der Pendlerströme im unmittelbaren Standortumfeld signifikante Kaufkraftanteile aus Hallbergmoos. Es wird eine Umverteilung von ca. 1,6 Mio. € p.a. prognostiziert. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Rückholung von Kaufkraftabflüssen. Die Ismaninger Märkte verfügen über ein starkes eigenes Einzugsgebiet und stellen sich als äußerst leistungsfähig dar. Selbst angesichts der abwägungsrelevanten Umverteilungsquote im Bereich von ca. 10 % sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Ismaning zu erwarten.
- Die nominell höchste Umverteilung im Umland entfällt auf die Gemeinde **Neufahrn b. Freising**, insbesondere auf das Gewerbegebiet Eching-Ost / Neufahrn mit seiner hohen Dichte an Lebensmittelanbietern (Lidl, Aldi, Netto). Dieser Standort stellt mit den modernen, teils großflächigen Märkten aus dem Lebensmittel- und Drogeriewarensegment einen attraktiven Einkaufsstandort für Neufahrn und das Umland inklusive Hallbergmoos dar. Entsprechend ist auch hier mit einer Rückorientierung der Kundschaft mit Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1,7 Mio. € p.a. zu rechnen. Da diese Umverteilung auf zahlreiche leistungsstarke, großflächige Anbieter verteilt wird, sind infolge der moderaten Umverteilungsquote von 5 % keine negativen städtebaulichen Folgen für Neufahrn abzuleiten.
- Gegenüber den großflächigen Verbundstandorten der Nahversorgung in **Freising (Schwerpunkt Clemensanger)** werden ebenfalls Rückgewinnungseffekte wirksam. Diese belaufen sich auf ca. 0,9 Mio. € p.a. Die Auswirkungen bewegen sich angesichts der Vielzahl an leistungsfähigen Anbietern einzelbetrieblich auf einem unbedenklichen Niveau. Auch gegenüber dem Einkaufsstandort **Erding** (u.a. West Park, Erding Park) ist mit ca. 1,2 Mio. € p.a. eine relevante Umsatzumverteilung anzunehmen. Diese

Standorte fungieren mit der hohen Konzentration unterschiedlicher Sortimente und Betriebstypen als überregionale Magneten. Durch das neue Angebot in Hallbergmoos werden insbesondere Fahrten für die Grundversorgung reduziert. Relativ gesehen fallen diese Umsätze angesichts der enormen Gesamtsatzleistung der beiden Oberzentren gering aus. Negative städtebauliche Effekte sind ausgeschlossen.

- Ein Anteil von **ca. 0,7 Mio. € p.a.** wird zudem zulasten von Anbietern außerhalb der explizit genannten Standortlagen sowie im diffusen Marktgebiet (Streuumsätze inkl. Zufallskundschaft, Pendler aus weiteren Richtungen) erzielt. Diese Umlenkungen verteilen sich weiträumig auf zahlreiche Wettbewerber und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Ansiedlungsvorhaben von Lidl in Goldach in Hallbergmoos sowie dem Umland keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im baurechtlichen Sinne ausgelöst werden.

Die Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt ca. 9,2 Mio. € im Lebensmittelbereich speisen sich großen Teilen aus der Rückgewinnung von Kaufkraft, die derzeit mangels geeigneten Angebots (moderne, großflächiger Lebensmitteldiscounter der Marktführer Lidl oder Aldi) in die Umlandkommunen abfließt. Innerhalb der Gemeinde Hallbergmoos sind primär die Discounter im Gewerbegebiet (MABP) betroffen, was selbst bei einzelbetrieblich negativen Auswirkungen als städtebaulich unkritisch im baurechtlichen Sinne zu bewerten ist. Gegenüber der versorgungsstrukturell und städtebaulich bedeutenden Ortsmitte bewegen sich die Auswirkungen auf einem moderaten Niveau (ca. 0,8 Mio. € bzw. 10 %), das die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht beeinträchtigt. Auch für die weiteren, wichtigen Angebotsstandorte im Süden des Siedlungsgebiets (Rewe und Goldachmarkt) sind die Umsatzumverteilungen als verträglich einzustufen.

**In der Gesamtschau führt das Vorhaben durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Süden des Kernsiedlungsgebiets von Hallbergmoos zu einer qualitativen Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in diesem Gebiet. Das Vorhaben eignet sich zudem zur quantitativen Stärkung, indem es eine strukturelle Angebotslücke schließt und Kaufkraft im Ort bindet.**

## 10 Landesplanerische Überprüfung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) bildet in seiner aktuellen Fassung 2023 die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Insbesondere bei Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind diese Vorgaben zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässige Verkaufsflächen einzuhalten. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf die Planung bewertet. Das geplante Vorhaben von Lidl ist gemäß der im LEP Bayern definierten Systematik als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs einzustufen.

### 10.1 Lage im Raum

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, in welchen Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf.

#### **„5.3.1 Lage im Raum**

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

Die Gemeinde Hallenbergmoos, in welcher sich der Projektstandort befindet, übernimmt gemäß Regionalplan der Region München die Funktion eines Grundzentrums. Somit ist großflächiger Einzelhandel dort grundsätzlich zulässig.

**Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird beim geplanten Lidl-Ansiedlungsvorhaben erfüllt.**

### 10.2 Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

#### **„5.3.2 Lage in der Gemeinde**

*(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

*[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. [...]*“

Der Vorhabenstandort für die Lidl-Ansiedlung befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Goldach, welcher funktional und baulich dem Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Hallbergmoos zuzuordnen ist. Die Fläche schließt unmittelbar an den südlichen Rand der bestehenden Siedlungsstruktur an. Das Plangrundstück fügt sich lückenlos in den vorhandenen Bebauungszusammenhang ein, der im Norden und Osten durch gewachsene Wohngebiete sowie im Westen durch den großflächigen Rewe-Markt geprägt ist. Es handelt sich somit um eine logische Erweiterung des Siedlungskörpers entlang der Hauptverkehrsachse. Große Teile der Wohnbebauung des Ortsteils Goldach liegen innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (5- bis 10-Minuten-Radius) des Vorhabenstandortes. Auch die in den kommenden Jahren geplanten Nachverdichtungen und Wohnbauentwicklungen im südlichen Gemeindegebiet befinden sich in fußläufiger Distanz. Es ist somit ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit hohen Wohnanteilen zu konstatieren, wodurch der Standort seine Funktion als wohnortnaher Nahversorger erfüllen kann.

Die verkehrliche Integration wird durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet. Die Bushaltestelle „Ulmenstraße“ befindet sich weniger als 100 Meter vom Vorhabenstandort entfernt und ist barrierefrei erreichbar. Sie wird regelmäßig von Buslinien des MVV (Münchner Verkehrsverbund) bedient, wodurch der Standort auch für nicht-motorisierte Kundengruppen ortsüblich erschlossen ist.

In Summe ist der Standort aus gutachterlicher Sicht als städtebaulich integriert zu bewerten.

**Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird beim geplanten Lidl-Ansiedlungsvorhaben erfüllt.**

## 10.3 Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben damit aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

### **„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen“<sup>12</sup>**

*(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

*Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*

<sup>12</sup> Zur Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen sind die im Rahmen der „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie veröffentlichten sortimentspezifischen jährlichen Pro-Kopf-Umsätze sowie die Flächen-/Raumleistungen zugrunde zu legen.

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Der Bezugsraum für den vorliegend relevanten Nahversorgungsbedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke)<sup>13</sup> wird folgendermaßen bestimmt:

„Zu 5.3.3 (B)

[...] Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich (vgl. 2.1.5, i.d.F.v. 01.03.2018: 2.1.2), für Gemeinden ohne Nahbereich das Gemeindegebiet. [...]"

Zur Berechnung der vorhandenen Kaufkraft werden feste Bezugsräume auf Basis der Verwaltungsgrenzen sowie allgemeine sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgabebeträge herangezogen.<sup>14</sup>

Die Prüfung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt mit einem Lidl-Lebensmitteldiscounter für einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels. Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich von Hallbergmoos umfasst gemäß Regionalplan der Planungsregion München das eigene Gemeindegebiet (11.969 EW).

Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 3.125 €/Jahr beläuft sich die sortimentspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 37,4 Mio. €. Hiervon darf ein Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 9,3 Mio. € abschöpfen.

Die Struktur- und Marktdaten des bayerischen Einzelhandels geben für einen Lebensmitteldiscounter eine durchschnittliche Raumleistung von 6.000 €/m<sup>2</sup> aus. Daraus ergibt sich eine landesplanerische Verkaufsflächenobergrenze von 1.557 m<sup>2</sup>. Diese liegt über der geplanten Verkaufsfläche von maximal 1.450 m<sup>2</sup>.

**Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird beim geplanten Lidl-Vorhaben erfüllt.**

**Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2023) werden durch das geplante Lidl-Vorhaben in Hallbergmoos erfüllt.**

---

<sup>13</sup> Vgl. hierzu auch die „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ gemäß LEP Bayern.

<sup>14</sup> Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024

# 11 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Die Gemeinde Hallbergmoos hat für den Standort Hauptstraße im Ortsteil Goldach eine Anfrage des Lebensmitteldiscounters Lidl zur Neuansiedlung einer Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 – 1.450 m<sup>2</sup> erhalten. Zur Bewertung des Vorhabens wurde zunächst die aktuelle Nahversorgungssituation in Hallbergmoos allgemein analysiert. Vor diesem Hintergrund wurde anschließend das Ansiedlungsvorhaben von Lidl untersucht und eingeordnet.

## **Bewertung Nahversorgungssituation Hallbergmoos**

Im Zuge der Betrachtung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen wurde die Versorgung hinsichtlich Quantität, Qualität und räumlicher Verteilung der Anbieter bewertet. Mit dem Ziel einer möglichst wohnortnahen Versorgung wurden neben der heutigen Bevölkerung auch bekannte Wohngebietsentwicklungen in die Betrachtung einbezogen. Zudem wurde die Bedeutung der Gemeinde als wichtiger Bürostandort und die daraus resultierende Nachfrage angemessen berücksichtigt.

Die Gemeinde Hallbergmoos übernimmt als Grundzentrum zunächst eine wichtige Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung. Angesichts der hohen Zahl an Büroarbeitsplätzen sowie Übernachtungen ist jedoch auch mit relevanten Einkaufsverflechtungen mit dem Umland sowie hohen Streukundenanteilen zu rechnen. Die durchgeführte Bestandsanalyse zeigt eine heterogene Versorgungssituation. Das Segment der Vollsortimenter ist mit leistungsfähigen Märkten in der Ortsmitte (Edeka) und im Ortsteil Goldach (Rewe) qualitativ hochwertig und räumlich integriert abgedeckt. Im Bereich der Lebensmitteldiscounter besteht hingegen ein qualitatives und vor allem räumliches Defizit. Die vorhandenen Anbieter (Penny, Netto) befinden sich in einer Gewerbegebietslage (Munich Airport Business Park), die für die Wohnbevölkerung fußläufig kaum erreichbar ist. Zudem sind die umsatzstarken Marktführer des Segments (Lidl, Aldi) bislang nicht im Gemeindegebiet vertreten.

Unter Berücksichtigung der hohen Wettbewerbsintensität im Umland, mit jeweils mehreren attraktiven Anbietern in verkehrsgünstiger Lage, führt diese Angebotslücke aktuell zu erheblichen Kaufkraftabflüssen. Ein relevanter Teil der Bevölkerung deckt den Bedarf im Lebensmitteldiscount in den Nachbarkommunen (insb. Ismaning, Neufahrn b. Freising und Erding).

## **Bewertung Ansiedlungsvorhaben Lidl**

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage wurde in einem zweiten Schritt das Ansiedlungsvorhaben von Lidl bewertet. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse war zu überprüfen, ob die Entwicklung städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nach sich zieht. Ergänzend erfolgte eine Überprüfung der landesplanerischen Ziele. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basieren dabei auf einem realitätsnahen Worst-Case-Szenario mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Ansiedlungsvorhaben von Lidl in Hallbergmoos sowie dem Umland keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im baurechtlichen Sinne ausgelöst werden.

Die Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt ca. 9,2 Mio. € im Lebensmittelbereich speisen sich großen Teilen aus der Rückgewinnung von Kaufkraft, die derzeit mangels geeigneten Angebots (moderne, großflächiger Lebensmitteldiscounter der Marktführer Lidl oder Aldi) in die Umlandkommunen abfließt. Innerhalb der Gemeinde Hallbergmoos sind primär die Discounter im Gewerbegebiet (MABP) betroffen, was selbst bei einzelbetrieblich negativen Auswirkungen im baurechtlichen Sinne als städtebaulich unkritisch zu bewerten ist. Gegenüber der versorgungsstrukturell und städtebaulich bedeutenden Ortsmitte bewegen

sich die Auswirkungen auf einem moderaten Niveau (ca. 0,8 Mio. € bzw. 10 %), das die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht beeinträchtigt. Auch für die weiteren, wichtigen Angebotsstandorte im Süden des Siedlungsgebiets (Rewe und Goldachmarkt) sind die Umsatzumverteilungen als verträglich einzustufen.

Die anschließende landesplanerische Überprüfung hat ergeben, dass die Ziele und Vorgaben aus dem LEP Bayern 2023 erfüllt werden.

**Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass das geplante Ansiedlungsvorhaben von Lidl städtebaulich und versorgungsstrukturell als verträglich einzustufen ist und den Vorgaben der Landesplanung entspricht.**

**Zudem schließt das Vorhaben eine bestehende Anbieterlücke in der Nahversorgung von Hallbergmoos. Durch die Ergänzung eines Lebensmitteldiscounters wird die wohnortnahe Versorgung im Süden des Kernsiedlungsgebietes qualitativ gestärkt, ohne dabei relevante Standortstrukturen im baurechtlichen Sinne zu beeinträchtigen. Mit dem Anbieter Lidl kann zudem ein stark nachgefragter Marktteilnehmer angesiedelt und dadurch Kaufkraftabflüsse an benachbarte Angebotsstandorte minimiert werden. In Summe ermöglicht die Realisierung eine Verbesserung der Versorgungssituation für einen Großteil der Bevölkerung.**

## **Nahversorgungsanalyse Hallbergmoos 2025**

inkl. Untersuchung Ansiedlungsvorhaben  
Lidl, Hauptstraße

### **Kontakt:**

Jan Vorholt (Projektleitung)  
Christoph Hübner

Weitere Informationen zur CIMA und unseren  
Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [www.cima.de](http://www.cima.de)

**cima.**

**wir können.  
wir machen.  
für menschen.**