

---

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Wirtschaftsförderung	Herr Mademann

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	10.02.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Nahversorgungsanalyse Hallbergmoos (Ansiedlungsvorhaben Lidl)

**Anlagen:**

Anlage 1\_Beschlussbuchauszug zum 05.09.2024\_öffentlich  
Anlage 2\_Beschlussbuchauszug zum 10.09.21024\_öffentlich  
Anlage 3\_cima-Analyse Hallbergmoos\_Nahversorgung 19.12.2025\_öffentlich  
Anlage 4\_Lidl\_als\_Nahversorger\_fuer\_Hallbergmoos\_öffentlich

---

**Anlagen:**

Anlage 1: Beschlussbuchauszug zum Gemeinderatsbeschluss 05.11.2024  
Anlage 2: Beschlussbuchauszug zum Gemeinderatsbeschluss am 10.09.2024  
Anlage 3: Nahversorgungsanalyse Hallbergmoos 2025, CIMA Beratung + Management GmbH  
Anlage 4: Präsentation Lidl als Nahversorger für Hallbergmoos

**Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 05.11.2024 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass die CIMA Beratung + Management GmbH anlässlich des Ansiedlungsbegehrens der Marke Lidl entlang der Hauptstraße zu einer Nahversorgungs- und Auswirkungsanalyse beauftragt werden soll, unter der Voraussetzung, dass die Vorhabensträger die Kosten dieser Analyse übernehmen. Die Beauftragung der Analyse sollte durch die Gemeindeverwaltung Hallbergmoos erfolgen und das Ergebnis der Analyse sodann in einer späteren Gemeinderatssitzung dem Gemeinderat durch die Verfasser vorgestellt werden. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses soll der Gemeinderat dann über das Ansiedlungsvorhaben von Lidl erneut entscheiden. Vgl. dazu Anlage 1 Beschlussbuchauszug.

Nach Unterschrift der Kostenübernahmevereinbarung durch den Vorhabensträger wurde die CIMA am 17.11.2025 mit der Nahversorgungs- und Auswirkungsanalyse durch die Wirtschaftsförderung beauftragt.

Das Ergebnis mit Analyse wurde der Wirtschaftsförderung durch die CIMA übermittelt.

Herr Christoph Hübner von der CIMA wird heute die Analyse öffentlich dem Gemeinderat vorstellen und steht anschließend für Fragen zur Verfügung. Die Analyse liegt als Anlage 3 bei. Ebenso auch unter Anlage 4 die damalige Präsentation von Lidl zur Sitzung am 10.09.2024, in der die Vertreter von Lidl das Vorhaben dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt haben.

Die zusammenfassende Bewertung der CIMA kam zu folgendem Ergebnis nach der Analyse:

*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 Hallberg-moos 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 An-siedlungsvorhaben 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 Hallberg-moos. Durch die Ergänzung eines Lebensmitteldiscounters wird die wohnortnahe Versorgung im Süden des Kernsiedlungsgebietes qualitativ gestärkt, ohne dabei relevante Standortstrukturen im bau-rechtlichen 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.**

Auf Basis dieser Analyse sowie der Ergebnisse hieraus, kann der Gemeinderat gemäß Beschluss vom 10.09.2024 erneut über das Ansiedlungsvorhaben von Lidl als Nahversorger für Hallbergmoos entlang der Hauptstraße in Goldach entscheiden. Vgl. hierzu Anlage 2 Beschlussbuchauszug.

## GEP (Gemeindeentwicklungsprogramm)

### 15. Wirtschaftliche Entwicklung

#### 15.1 Handel

(1) Die Versorgung der Bevölkerung soll hauptsächlich im Ort erfolgen. Hierzu ist die Stärkung des Einzelhandels anzustreben.

(2) Im gesamten Gemeindegebiet soll die Versorgung der Bevölkerung durch ausreichende, wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten sichergestellt werden.

## Haushaltrechtliche Auswirkungen

Keine, aufgrund der Kostenübernahmevereinbarung.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	2023	2024	2025	2026	2027
Betrag (investiv)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Betrag (laufend)	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €

## Beteiligung der Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung Herr Stefan Kronner wurde beteiligt und wird seine Stellungnahme in der Sitzung abgeben.

Der Referent für Wirtschaft Herr Dr. Marcus Mey wurde beteiligt und wird seine Stellungnahme in

der Sitzung abgeben.

### **Vorschlag zum Beschluss**

Der Gemeinderat beschließt auf Basis der aufgezeigten Nahversorgungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung durch die CIMA Beratung + Management GmbH, dass das Ansiedlungsvorhaben auf Basis des am 10.09.2025 vorgestellten Konzepts von Lidl und des Grundstückseigentümers weiterverfolgt werden soll und ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.