



# Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung

Edeka Nahversorger in der Gemeinde 26847 Detern

Quelle: pixabay

**Auftraggeber:**

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH  
Edekastraße 1  
26215 Wiefelstede

**Projekt-Nr.:** P2311-0623

Projektleitung: Michael Schmidt  
Bereichsleitung: Andreas Gustafsson

Hamburg, 27. Januar 2024

**Inhaltsverzeichnis**

1	VORBEMERKUNG .....	1
1.1	Auftraggeber und Aufgabenstellung .....	1
1.2	Quellen .....	1
2	RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENERMITTLUNG .....	3
2.1	Methodik .....	3
2.2	Zielumsatz- und Verkaufsflächenableitung .....	4
3	ERGEBNIS .....	11
ANHANG		
	Verzeichnis der Abkürzungen .....	13
	Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung .....	14

**Urheberrechtlicher Hinweis**

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Wiefelstede, plant den Abriss und erweiterten Neubau ihres baulich-strukturell veralteten Supermarktes am Standort Gasteweg 1 in der Gemeinde Detern. Das Grundstück ist durch den Bebauungsplan Nr. 10 gecouvert, dessen 4. Änderung zu einem SO-Gebiet bereits eingeleitet ist. In der Ausgangslage verfügt der Supermarkt bereits über eine Verkaufsfläche inkl. Backshop von 1.080 qm und gilt somit als großflächig im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO.

Das Vorhaben ist infolgedessen sondergebietspflichtig und unterliegt den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Die dort niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen sind bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten.

Die ländliche Gemeinde Detern als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Jümme ist kein Zentraler Ort. Alleiniges Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde ist das benachbarte Filsum. Die Gemeinde Detern darf daher grundsätzlich keinen großflächigen Einzelhandel entwickeln - das Konzentrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 4) steht dem entgegen. Auch das Integrationsgebot, welches großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (und somit grundsätzlich auch Lebensmittelmärkte) an städtebaulich integrierte Standorte verweist (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 1), ist voraussichtlich nicht nachweisbar, da das Vorhabengrundstück vermutlich nicht Teil eines gewachsenen Versorgungskerns mit einem hierfür ausreichend entwickelten Handels- und Dienstleistungsangebot ist.

Das Vorhaben kommt jedoch als sogenannter „nicht raumbedeutsamer“ Nahversorger gem. Kap. 2.7.1/Amtliche Arbeitshilfe zum LROP in Betracht, der von den Zielen des LROP Kap. 2.3 für großflächige Einzelhandelsprojekte suspen-

diert wäre. Als nicht raumbedeutsamer Nahversorger bestimmt sich die maximal zulässige Verkaufsfläche durch eine in Kap. 2.7.1 vorgegebene Umsatzableitung über das in einem fußläufigen Nahbereich ansässige Einwohnerpotenzial, dessen nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen hierfür zunächst zu bestimmen ist. Hieraus berechnet sich ein Zielumsatz, dessen Gewichtung durch eine markt- und betreibergerechte Flächenproduktivität (Umsatz je qm Verkaufsfläche) die höchstzulässige Verkaufsfläche als nicht raumbedeutsamer Nahversorger ermittelt. Bis zu dieser Dimensionierung unterliegt der geplante Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort nicht den Zielen des Kap. 2.3 LROP.

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Abteilung Expansion, beauftragte die bulwiengesa AG am 07.12.2023 mit der Ableitung der am Vorhabenstandort maximal zulässigen Verkaufsflächendimensionierung als nicht raumbedeutsamen Nahversorger für den beabsichtigten Neubau. Die Untersuchung wurde als Desk Research im Januar 2024 durchgeführt und nach Korrektur eines Summenfehlers in der Nachfrageberechnung sowie mit einigen redaktionellen Änderungen auf ansonsten unveränderter Datenbasis am 27.1.2025 erneut vorgelegt. Der Summenfehler in der Berechnung des Nachfragevolumens war nicht ergebniswirksam und verändert nicht den ermittelten Zielumsatz und die sich daraus ergebende maximale Verkaufsfläche für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger.

## 1.2 Quellen

In dieser Untersuchung verwendete Datenressourcen:

- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten;
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose, bei Bedarf ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. MB Micromarketing;

- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, bei Bedarf ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftkennziffern der Firma MB Micromarketing;
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers;
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 nebst amtlicher Arbeitshilfe zu dessen Kap. 2.3 Großflächiger Einzelhandel;
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer - Entwurf Stand September 2023;
- Integriertes Entwicklungskonzept Samtgemeinde Jümme - Gemeinde Apen, NLG Osnabück, 2017;
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen:  
<https://gif-ev.com/glossar/>.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

## 2 Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung

### 2.1 Methodik

Zur Abbildung eines Lebensmittelvollsortimenters im Umfang von etwa 15–20.000 Artikeln ist bereits seit vielen Jahren grundsätzlich eine großflächige Dimensionierung über 800 qm Verkaufsfläche (VKF) erforderlich, wobei diese üblicherweise je nach Tragfähigkeit ihres Einzugsgebietes zwischen etwa 1.200 qm in einwohnerschwachen ländlichen Räumen und ca. 3.000 qm Verkaufsfläche in größeren Zentralorten umfasst. Damit gelten derartige Vorhaben regelmäßig als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Die in Kap. 2.3 niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten. Das Konzentrations- und das Integrationsgebot verweisen derartige Märkte grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten. Diese Ziele sind in Landgemeinden wie Detern ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion nicht erfüllbar.

Für Lebensmittelmärkte der Nahversorgung an dezentralen Standorten besteht allerdings grundsätzlich die Möglichkeit, im Einzelfall auch größere Verkaufsflächen als 800 qm zu realisieren, wenn für diese Märkte im konkreten Einzelfall der Nachweis erbracht werden kann, dass von ihnen keine raumbedeutsamen Auswirkungen ausgehen. Für derartige Märkte sind die Ziele des Kap. 2.3 Landes-Raumordnungsprogramms nicht einschlägig. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP“ charakterisiert derartige nicht raumbedeutsame Vorhaben der Nahversorgung wie folgt (s. Arbeitshilfe Kap. 2.7.1):

„Der ‚wohnotbezogenen Nahversorgung‘ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Stand-

ortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 qm betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.

Als fußläufig erreichbar sieht das LROP im Zusammenhang mit Einzelhandel nicht einen pauschalen Entfernungsradius sondern einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten an. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereiches.

Der fußläufige Einzugsbereich ist daher nicht stets pauschal auf maximal 1.000 m (Zirkelkreis/Luftlinie) um das Vorhaben herumzuziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Bereiche, die durch Barrieren (z. B. Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege) nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können, dürfen nicht zum fußläufigen Einzugsbereich hinzugezählt werden, selbst wenn sie sich in maximal 1.000 m Entfernung vom Vorhaben befinden.

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40–50 % erreicht werden kann.

Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche und „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert.“

Das Instrument kommt häufig in dezentralen Stadtteil- und Vorortlagen zum Einsatz. Dort gestattet die Siedlungsdichte häufig eine Netzdichte dezentraler Nahversorger mit einander benachbarten fußläufigen Nahbereichen. In ländlichen Räumen liegen die nächstgelegenen Nahversorger dagegen häufig in Distanzen von mehreren Kilometern außerhalb der Standortgemeinde.

Abweichend von der Vorgabe einer max. fußläufigen 1.000-m-Wegedistanz kann im ländlichen Raum der Nahbereich auf eine Entfernung von bis zu 2.500 m als bezogen, wenn in diesem Bereich keine nähergelegenen Versorgungsalternativen zur Verfügung stehen<sup>1</sup>. Diese Distanz entspricht näherungsweise einer 10-Minuten-Radfahrisochrone. Ein typischer Anwendungsfall sind Siedlungskörper um einen Nahversorgungsstandort, deren Ausdehnung zwar eine 1.000-m-Wegedistanz überschreitet, die jedoch frei im ländlichen Raum liegend keine siedlungsstrukturelle Anbindung an umgebende Ortschaften mit Nahversorgung aufweisen und deshalb fast ebenso stark auf den jeweiligen Nahversorgungsstandort orientiert sind, wie dessen engerer fußläufiger Nahbereich.

Derartige Voraussetzungen liegen auch in der Gemeinde Detern vor, in der die größere Ortslage Detern (dort befindet sich der zu erweiternde Nahversorger) und westlich anschließend die kleinere und ohne eigene Nahversorgung befindliche Ortschaft Stickhausen zusammengewachsen sind.

## 2.2 Zielumsatz- und Verkaufsflächenableitung

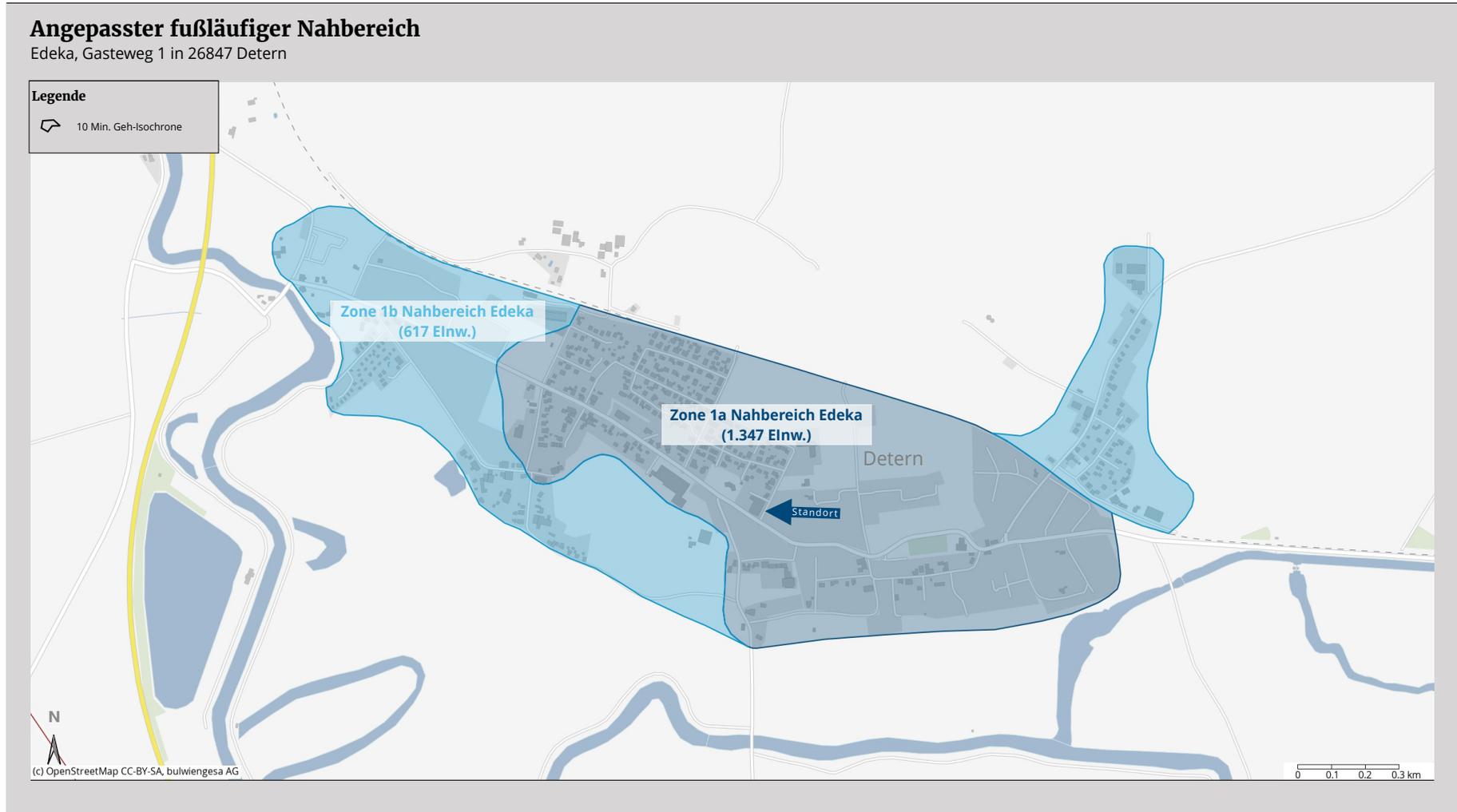
### >> Sortiment

Ein Lebensmittel-Vollsortimenter führt üblicherweise auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sogenannte periodische Sortimente (nahversorgungsrelevante Sortimente) und hält damit eine wesentliche Vorgabe für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger somit regelmäßig ein. Sie ist im Übrigen durch die textlichen Festsetzungen des B-Plans vorzugeben und insoweit sicherzustellen. Das nahversorgungsrelevante Sortiment setzt sich üblicherweise zusammen aus den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren und Nahrungsergänzungsmittel, Drogeriewaren/Kosmetika, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtierfutter und, sofern wie im vorliegenden Fall geführt, auch Floristik. Apothekenpflichtige Arzneimittel zählen lt. LROP regelmäßig auch dazu, sind für die vorliegende Berechnung jedoch ausgeklammert, da sie an den Verkauf in Apotheken gebunden sind und eine Apotheke nicht Bestandteil der Planung ist.

### >> Nahbereichsbestimmung und Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für das nahversorgungsrelevante Sortiment

Ableitung eines fußläufig erreichbaren Nahbereiches innerhalb einer operationalisierten 10-Minuten-Gehisochrone: In einem angepassten fußläufigen Nahbereich leben gegenwärtig gut 1.960 Einwohner. Davon leben 1.347 Einwohner innerhalb einer fußläufigen Gehdistanz von max. 1.000 Metern in der Ortslage Detern (Zone 1a).

<sup>1</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 1 Abs.3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017), Kapitel 2.3.2.4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, Seite 10.



### Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren u. Schnittblumen)  
Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben  
und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2022 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben* 2022/23 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1a	Nahbereich Edeka - 10 Minuten	1.347	84,0	3.295	4.438	34,0 %
1b	erweiterter Nahbereich Edeka	617	84,0	3.295	2.033	15,6 %
<b>1a/b</b>	<b>angepasster Nahbereich Edeka</b>	<b>1.964</b>	<b>84,0</b>	<b>3.295</b>	<b>6.471</b>	<b>49,5 %</b>
2	Restl. Gem. Detern	871	84,0	3.295	2.870	22,0 %
<b>1-2</b>	<b>Gemeinde Detern</b>	<b>2.835</b>	<b>84,0</b>	<b>3.295</b>	<b>9.340</b>	<b>71,5 %</b>
3	Gem. Filsum antlg.	1.137	82,2	3.272	3.720	28,5 %
<b>EZG</b>	<b>Alle Marktzone</b>	<b>3.972</b>	<b>83,5</b>	<b>3.288</b>	<b>13.061</b>	<b>100 %</b>
Ø	Verbrauchsausgaben D	3.496	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Stat. Landesamt sowie MB Micromarketing umbasiert auf Einwohnerstand Stat. Landesamt; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG; \* Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität.

Da damit siedlungsstrukturell verbundene Quartiere um die Graf-Egge-Straße im Nordosten sowie im Ortsteil Stickhausen im Westen zusammen mit dem Kernort zu einem gemeinsamen Siedlungskörper verbunden sind und die nächstgelegene Nahversorgung in Filsum, Ostrhauderfehn und Apen rd. 4-10 km entfernt ist, werden diese Quartiere mit weiteren 617 Einwohnern als Marktzone 1b ebenfalls dem Nahbereich zugeordnet. Seine maximale Ausdehnung erreicht somit etwa 1.900 Meter. Darin leben gegenwärtig 1.964 Einwohner. Sie bilden die Basis für die Ableitung zunächst eines maximalen Zielumsatzes als nicht raumbedeutsamer Nahversorger.

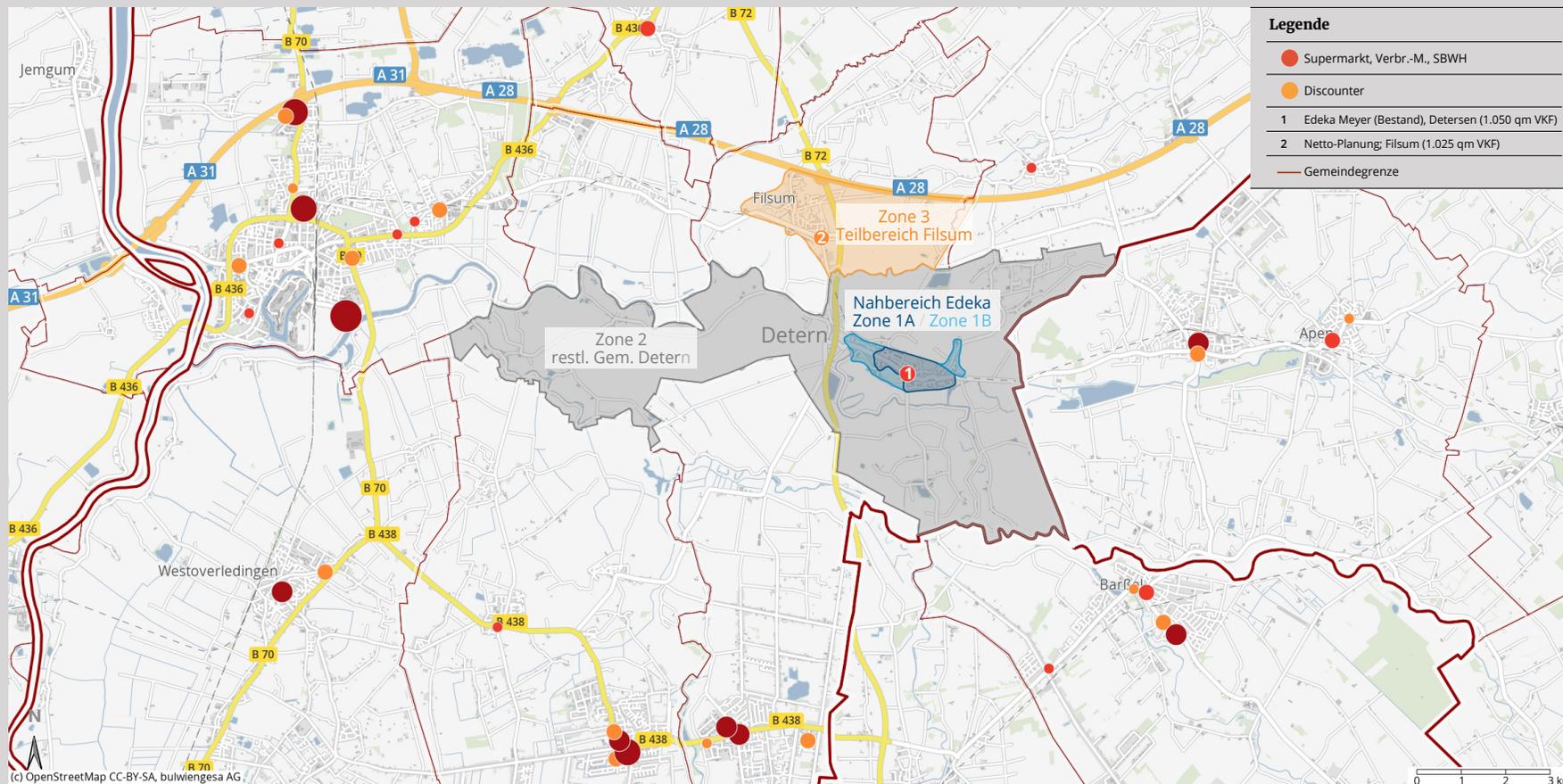
Basis für die Nachfrageberechnung sind baublockscharfe Einwohnerdaten der Fa. MB Micromarketing, harmonisiert mit der amtlichen Einwohnerzahl der Gemeinde Detern in Höhe von 2.835 Einwohnern zum 31.12.2022 gem. Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Nicht berücksichtigt sind das Einwohnerpotenzial der in Entwicklung befindlicher Baugebiete Nr. 128 "Alte Heerstraße" (rd. 5.500 qm) und Nr. 27 "Zum Krummwall" (19 Wohnbaugrundstücke). Bei einer durchschnittlichen Belegung von rd. 600 qm je Grundstück dürften im Baugebiet Nr. 128 rd. 9 Grundstücke für Wohnbedarf entwickelt werden. Dies entspricht bei einem konservativen Einwohneransatz von 2 Einwohnern je Wohneinheit einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial von ca. 56 Einwohnern in beiden Baugebieten. Sie könnten bei wohlwollender Betrachtung ggf. vorausgreifend hinzugerechnet werden, haben jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf die zulässige Dimensionierung des Marktes.

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Produkte bzw. periodischen Bedarf im erweiterten Nahbereich beträgt zu gegenwärtigen Nachfragedaten (2023) rd. 6,5 Mio. Euro p. a.

### Wettbewerb & Absatzwirtschaftliches Einzugsgebiet

Auswahl



Quelle: Auftraggeber, bearbeitet durch bulwiengesa AG

### >> Zielumsatz Periodischer Bedarf – Nahbereich Zone 1a/b

Als prospektiv weiterhin einziger Vollsortimenter und Lebensmittelmarkt überhaupt in Detern ist grundsätzlich im Kernsiedlungsbereich der Gemeinde eine hohe Kaufkraftbindung erzielbar. Nahbereichsüberlappungen mit weiteren Lebensmittelmärkten, die die ansetzbare Kaufkraftbindung schmälern könnten, bestehen nicht. Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich im Grundzentrum Filsum<sup>2</sup>.

Wir unterteilen den Edeka-Nahbereich hierbei aufgrund der scharf abgegrenzten eigentlichen 10-Minuten-Gehisochrone in eine Zone 1a und des leicht erweiterten, dem Siedlungsgebiet angepassten Nahbereichs und eine Zone 1b. Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals kann in der Zone 1a die lt. Arbeitshilfe maximal mögliche Abschöpfung von rd. 50 % in Ansatz gebracht werden. Für den übrigen, dem Kernsiedlungsbereich angepassten Nahbereich wird eine leicht abgeschwächte Abschöpfung berücksichtigt (45 %), weil von dort u. a. über die aus Stickhausen gut erreichbare B 72 entferntere Versorgungsalternativen schneller als aus dem Kernort angefahren werden können.

Hieraus ergibt sich ein Zielumsatz im periodischen Bedarf aus dem gesamten Edeka-Nahbereich von gut 3,1 Mio. Euro p. a.

Das marktrealistische Einzugsgebiet greift aufgrund des in der Region dünnen Nahversorgungsnetzes darüber hinaus auch in das Umland aus. Neben dem kaum besiedelten westlichen und südlichen Gemeindegebiet und der Ortschaft Deternerlehe (zusammen die Marktzone 2 mit 871 Einwohnern bildend) kann abgeschwächter auch die Ortslage Filsum noch angesprochen werden (Zone 3 mit 1.137 Einwohnern). Ein derartiges Umland-Einzugsgebiet steht einem nicht raumbedeutsamen Nahversorger zunächst nicht entgegen, solange seine Dimensionierung und damit auch seine Fernausstrahlung soweit begrenzt werden, dass die aus dem Nahbereich stammenden Umsätze mit >50 % am Gesamtumsatz überwiegen.

<sup>2</sup> Nach Schließung des dortigen Supermarktes aktuell ohne Nahversorger, jedoch befindet sich die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Kernortslage derzeit im Verfahren.

### >> Zielumsatz Periodischer Bedarf – gesamt

Bewohner aus dem übrigen Gemeindegebiet von Detern (Zone 2) tragen bei einer noch 35 %igen Kaufkraftbindung rd. 17 % des Gesamtumsatzes bei. Der nördlich benachbarte Siedlungsbereich der Gemeinde Filsum (Zone 3, KKB ca. 30 %) dürfte etwa 19 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Weitere externe Umsätze werden prospektiv insbesondere durch Touristen<sup>3</sup> sowie aufgrund der direkten Lage an der L 825, die als Zubringer zur B 72 fungiert, durch Streukunden bzw. Durchgangskunden aus der weiteren Region angerechnet. Ihr Umsatzbeitrag würde voraussichtlich ca. 10 % ausmachen.

Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals als Vollsortimenter sowohl im Nahbereich als auch im übrigen Gemeindegebiet von Detern und auch noch in der Zone 3<sup>4</sup>, ist ein Gesamt-Zielumsatz im periodischen Bedarf inkl. Kundschaft von außerhalb des Nahbereiches von knapp 5,9 Mio. Euro p. a. ableitbar.

Die aus dem Nahbereich der Marktzone 1a+b generierten gut 3,1 Mio. Euro p. a. machen dabei knapp 54 % des gesamten Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarf (Kernsortiment) aus. Die Vorgabe, wonach >50 % des Zielumsatzes aus dem Nahbereich des Vorhabens stammen müssen, wäre insoweit einhaltbar, wenn der Markt derart dimensioniert wird, dass seine Ausstrahlung das abgegrenzte Einzugsgebiet nicht mehr nennenswert überschreitet.

<sup>3</sup> Die Gemeinde Detern ist staatlich anerkannter Erholungsort. Lt. der Touristik GmbH Südliches Ostfriesland, Mai 2023 (veröffentlicht im RROP für den Landkreis Leer, Entwurf 2023, Begründung) weist die Samtgemeinde Jümme 2022 inkl. Campingplätze und Reisemobilstellplätze insgesamt rd. 105.000 Gästeübernachtungen auf.

<sup>4</sup> Nach Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes Frischemarkt Meyer 2018 ist als Ersatz aktuell ein Netto-Lebensmitteldiscounter in Filsum geplant. Discounter werden mehrheitlich komplementär zu Supermärkten aufgesucht.

### Zielumsatzableitung Planvorhaben Edeka

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... Herkunft Kern-Rand- sortiment
1a	1.347	4.438	50,0 %	2.219	37,9 %
1b	617	2.033	45,0 %	915	15,6 %
<b>1a/b</b>	<b>1.964</b>	<b>6.471</b>	<b>48,4 %</b>	<b>3.134</b>	<b>53,6 %</b>
2	871	2.870	35,0 %	1.004	17,2 %
<b>1-2</b>	<b>2.835</b>	<b>9.340</b>	<b>44,3 %</b>	<b>4.138</b>	<b>70,7 %</b>
3	1.137	3.720	30,0 %	1.116	19,1 %
<b>EZG</b>	<b>3.972</b>	<b>13.061</b>	<b>40,2 %</b>	<b>5.254</b>	<b>89,8 %</b>
		plus externer Zufluss		596	10,2 %
		<b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>		<b>5.850</b>	<b>100,0 %</b>
		zzgl. Gebrauchsgüter		650	10,0 %
		<b>Gesamtumsatz p. a.</b>		<b>6.500</b>	<b>100,0 %</b>

### Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf inkl. Floristik	5.850	1.150 qm	5.087
Gebrauchsgüter	650	120 qm	5.417
<b>Gesamtprojekt</b>	<b>6.500</b>	<b>1.270 qm</b>	<b>5.118</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

### >> Zielumsatz gesamt inkl. Gebrauchsgüter-Randsortimente

Unter Berücksichtigung eines betriebsüblichen Flächenanteils für Gebrauchsgüter-Randsortimente von max. etwa 10 %, was planungsrechtlich entsprechend vorzugeben wäre, erreicht der für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger am Vorhabenstandort erzielbare maximale Gesamt-Zielumsatz rd. 6,5 Mio. Euro p. a.

### >> Verkaufsflächendimensionierung

Wir gewichten den abgeleiteten Soll-Zielumsatz um eine wirtschaftlich auskömmliche Flächenproduktivität von etwa 5.100 Euro/qm. Dies entspricht näherungsweise der durchschnittlichen Auslastung von etablierten Edeka-Märkten der EDEKA-MIHA im Regierungsbezirk Weser-Ems (aktuell rd. 5.160 Euro je qm VKF p. a. bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.294 qm<sup>5</sup>).

Für den geplanten Edeka-Markt ergibt sich somit eine maximale Ziel-Verkaufsfläche von ca. 1.270 qm, bis zu der generalisierend angenommen werden kann, dass der Markt keine raumbedeutsamen Auswirkungen im Sinne der Vorgaben des Kap. 2.7.1 Arbeitshilfe zum LROP auslöst.

Hierin enthalten ist auch die Verkaufsfläche eines marktüblichen Backshops (z. B. rd. 70 qm), nicht jedoch dessen gesamte Mietfläche. Etwaige Gastronomieflächen (Sitzbereich für stationären Verzehr) sowie Funktionsflächen (Kühlung, Backvorbereitung usw.) sind nicht Teil der Verkaufsfläche und können hinzugerechnet werden.

Denkbar ist also z. B. eine Konfiguration aus rd. 1.200 qm eigengenutzter VKF für den Supermarkt und rd. 100 - 200 qm Nutz- bzw. Mietfläche für einen integrierten Backshop, von denen etwa 70 qm als Verkaufsfläche und rd. 30 - 30 qm für Gastronomie- und Funktionsflächen sowie Kunden-WC genutzt würden.

<sup>5</sup> TradeDimensions 2023, Berechnungen bulwiengesa

Die Verkaufsfläche für Gebrauchsgüter-Randsortimente im Lebensmittelmarkt darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ausmachen und wäre demzufolge planungsrechtlich auf max. etwa 120 qm zu beschränken. Typische Randsortimente in ländlichen Räumen sind Haushalts- und Schreibwaren, Kurzwaren, saisonal auch Gartenbedarf und Freilandpflanzen (Floristik wäre Teil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments).

#### **>> ÖPNV-Anbindung**

Direkt am Vorhabenstandort befindet sich an der Westerlandstraße die beidseitige Bushaltestelle „Detern Westlandstraße/Gasteweg“ mit der Linie 623 des Betreibers Weser-Ems-Bus über die eine direkte Anbindung mit dem übrigen Gemeindefiedlungsgebiet von Detern sowie mit den Nachbarzentralorten Grundzentrum Filsum und dem Mittelzentrum Leer gegeben ist.

Der Vorgabe 'ÖV-Anbindung des Projektstandortes' wird somit entsprochen.

#### **>> Räumlich-funktionale direkte Zuordnung zu Wohngebieten**

Das Vorhabengrundstück befindet sich zentral im Kernsiedlungsbereich der Gemeinde Detern an der in Ostwest-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrtsstraße Westerlandstraße und ist somit sehr gut erreichbar. Eine ausreichende Wohngebietszuordnung ist in der Verkaufsflächenableitung ferner implizit vorgegeben: Ist sie unzureichend, kommt auch keine für eine Großfläche ausreichende Mantelbevölkerung in einem fußläufigen Nahbereich zustande.

### 3 Ergebnis

Die durchgeführte raumordnerische Verkaufsflächenprüfung für den geplanten Ersatzneubau des langjährig am Standort Gasteweg 1 in 24687 Detern ansässigen Edeka-Lebensmittelmarktes als sog. nicht raumbedeutsamer Nahversorger ergibt folgendes Ergebnis:

- Der Planstandort am Gasteweg 1 verfügt über einen für ländliche Verhältnisse guten Wohnsiedlungsbezug im Kernsiedlungsbereich der Gemeinde Detern. Insgesamt werden gut 1.960 Einwohner in einem erweiterten Nahbereich erreicht, davon rd. 1.350 innerhalb einer 10-Minuten-Gehdistanz. Das übrige Gemeindegebiet sowie der Kernsiedlungsbereich der nördlich angrenzenden Gemeinde Filsum lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes zählen, dessen Einzugsgebiet damit insgesamt knapp 4.000 Einwohner einschließt. Innerhalb dieses Einzugsgebietes ist er der einzige Supermarkt/Vollsortimenter. Der Zentrale Ort Filsum, dessen Gemeindegebiet im Südteil noch als Randzone erreicht wird, wird künftig von einem Discountformat versorgt. Discounter werden von den meisten Haushalten komplementär zu Vollsortimentern aufgesucht, weshalb es zwischen Detern und Filsum zu einer gegenseitigen Einzugsgebietsüberlappung kommen dürfte bzw. die Nahversorger beider Gemeinden ergänzen sich konzeptionell gegenseitig.
- Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes in Detern entsprechend konnte ein vorhabengerechter maximaler Zielumsatz für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger an diesem Standort von rd. 6,5 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.
- Die daraus abgeleitete Dimensionierung einer nicht raumbedeutsamen wohnortnahen Dimensionierung für den Planstandort Gasteweg 1 in Detern beläuft sich auf rd. 1.270 qm Gesamt-Verkaufsfläche gemäß Vorgaben im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

Das heißt: Für eine geplante Edeka-Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.270 qm kann generalisierend unterstellt werden, dass das erweiterte Ersatzbauvorhaben Edeka am Standort Gasteweg 1 in 26847 Detern keine raumbedeutsamen Auswirkungen auslösen wird und insoweit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung entwickelt werden kann. Die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben stehen dem Vorhaben bis zu dieser Dimensionierung insoweit nicht entgegen. Entsprechend ist auch anzunehmen, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine mehr als unbedeutenden Umsatzabzüge an umgebenden Standorten ausgelöst werden und infolgedessen das umgebende Nahversorgungs- und Zentrenetz nicht beeinträchtigt werden wird. Im Kernort selbst befinden sich keine gleichartigen Wettbewerber. Der geplante Discountmarkt in Filsum steht zu einem klassischen Vollsortimenter nur eingeschränkt im Wettbewerb und wird von Haushalten aus Detern ergänzend ebenfalls für Nahversorgungszwecke aufgesucht. In den übrigen umliegenden Gemeinden werden Umsatzabzüge distanzbedingt so stark verwässert, dass sie von den dortigen Wettbewerbern kaum noch gespürt werden.

- Ein marktüblicher Backshop wäre mit seiner Tresenverkaufsfläche in der abgeleiteten Verkaufsfläche enthalten, nicht jedoch mit seinen Funktionsflächen und Sitzflächen in einem etwaigen Gastronomiebereich zum stationären Verzehr von Speisen.  
Eine marktgängige Projektgestaltung könnte daher näherungsweise wie folgt aussehen:
- |   |              |
|---|--------------|
| Eigengenutzte Verkaufsfläche des Supermarktes:            | 1.200 qm     |
| Konzessionärsfläche für Backshop:                         | 100 - 200 qm |
| davon   |              |
| • Backshop Verkaufsbereich: bis ca. 70 qm                 |              |
| • Backshop Gastronomie-/Funktionsflächen: ca. 30 - 130 qm |              |

# Anhang

## Verzeichnis der Abkürzungen

AV	Ausgabenvolumen	LK/Lkr.	Landkreis
ALQ	Arbeitslosenquote	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BA	Bauabschnitt	MA	Marktanteil
BAB	Bundesautobahn	MF	Mietfläche
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MI	Mischgebiet
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	MZ	Mittelzentrum
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
EFH	Einfamilienhaus	OTZ	Ortsteilzentrum
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PH	Parkhaus
EH	Einzelhandel	Pkw	Personenkraftwagen
EKZ	Einkaufszentrum	PP	Parkplätze/Stellplätze
EW	Einwohner	qm	Quadratmeter
EZG	Einzugsgebiet	ROG	Raumordnungsgesetz
FGZ	Fußgängerzone	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
FM	Fachmarkt	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FMZ	Fachmarktzentrum	SG	Samtgemeinde
GE	Gewerbe	SM	Supermarkt
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SO	Sondergebiet
GG	Gebrauchsgüter	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UE	Unterhaltungselektronik
GVZ	Güterverkehrszentrum	UKZ	Umsatzkennziffer
GZ	Grundzentrum	VA	Verbrauchsausgaben
HAKA	Herrenoberbekleidung	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HWS	Hauptwohnsitz	VKF	Verkaufsfläche
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VM	Verbrauchermarkt
KIKA	Kinderbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	WA	Allgemeines Wohngebiet
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Konz.	Konzessionär	WZ	Wohnnahes Zentrum
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
		ZUP	Zentraler Umsteigepunkt

**Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung**

**Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage**

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
<b>Bezirk Nord gesamt</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.708	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
<b>Bezirk Süd gesamt</b>	<b>3.624</b>	<b>15,0</b>	<b>20.332</b>	<b>58,0</b>	<b>23.955</b>	<b>40,5</b>	<b>1.349</b>	<b>4,0</b>	<b>25.305</b>	<b>27,2</b>	<b>2.294</b>	<b>27.599</b>	<b>29,3</b>	
<b>Musterstadt gesamt</b>	<b>20.533</b>	<b>85,0</b>	<b>32.601</b>	<b>93,0</b>	<b>53.134</b>	<b>89,7</b>	<b>5.567</b>	<b>16,5</b>	<b>58.701</b>	<b>63,2</b>	<b>5.199</b>	<b>63.900</b>	<b>67,9</b>	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0	0		242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3	
<b>Hinterbüttel gesamt</b>	<b>1.329</b>	<b>5,5</b>	<b>351</b>	<b>1,0</b>	<b>1.679</b>	<b>2,8</b>	<b>19.905</b>	<b>59,0</b>	<b>21.584</b>	<b>23,2</b>	<b>5.617</b>	<b>27.201</b>	<b>28,9</b>	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>21.983</b>	<b>91,0</b>	<b>32.952</b>	<b>94,0</b>	<b>54.934</b>	<b>92,8</b>	<b>28.170</b>	<b>83,5</b>	<b>83.105</b>	<b>89,4</b>	<b>10.996</b>	<b>94.101</b>	<b>100,0</b>	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerliefer	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.  
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.  
 Davon stammen:  
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet  
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet  
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet  
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.  
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.  
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.  
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell.  
 Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.  
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzcentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.  
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.