Gut-achten

11/2026

für die geplante Ansiedlung eines REWE-Marktes in Ratzeburg, Möllner Straße 76

Hier: Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 BauNVO

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

VERFASSER
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Lukas Pätz
M. Sc. Paul Hamann

Leipzig, 02.11.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Ausgangssituation**	**1**
2	**Methodik**	**2**
3	**Standortbeschreibung**	**6**
4	**Markt- und Standortanalyse**	**9**
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	9
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse des zentralen Versorgungsbereiches im Untersuchungsraum	19
5	**Vorhabendaten**	**22**
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Ermittlung des Vorhabenumsatzes	23
5.2.1	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	25
5.2.2	Plausibilisierung	27
5.2.3	Zusammenfassung	28
6	**Auswirkungsanalyse**	**29**
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Ratzeburg 2005)	29
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	30
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	31
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP S-H 2021)	34
7	**Zusammenfassung**	**38**
Anhang I		

1 Ausgangssituation

In Ratzeburg ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. REWE an der Möllner Straße 76 geplant. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist eine Marktimmobilie mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² vorgesehen. Der Vorhabenstandort wurde bis Ende Juli 2024 durch einen Markt mit rd. 558 m² VKF der Fa. Netto Marken-Discount genutzt, welcher aufgrund eines Dacheinsturzes dauerhaft geschlossen worden ist.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 setzt innerhalb des festgesetzten Sondergebiets eine Verkaufsflächenobergrenze von 900 m² fest. Zur Vorhabenrealisierung hat der Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans beantragt, welcher am 29.08.2026 durch einen Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht worden ist. Darin wurde das Planungsziel: *„Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedererrichtung eines Supermarktes […]"* explizit formuliert.

Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren (Ausweisung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 BauGB) werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt 2005[1].
- Hier ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Alters des Konzeptes (über 20 Jahre) dieses nur sehr eingeschränkt zur Bewertung der aktuellen Versorgungssituationen heranzuziehen ist.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP S-H 2021[2].

[1] BulwienGesa (2005): Einzelhandelsgutachten. Markt- Projekt- und Wirkungsanalyse Ratzeburg, Hamburg. Im Folgenden wird dieses kommunale Einzelhandelskonzept als **EHK Ratzeburg 2005** bezeichnet.

[2] Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Kiel. In der vorliegenden Untersuchung als **LEP S-H 2021** benannt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevantes Sortiment gem. Sortimentsliste der Stadt Ratzeburg; vgl. EHK Ratzeburg 2005, S. 53) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2026 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)[3].

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 10.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 fand im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[4]. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),

---

[3] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

[4] Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentsspezifischen Marktanteilskonzepts *(= Marktanteilsmodell)* abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für das in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern von MB-Micromarketing aus dem Jahr 2026 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2026 und des Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein[5] (2026).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP S-H 2021.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[6] in die Untersuchung einzustellen.

---

[5] Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Im Folgenden als **Statistik Nord (2026)** bezeichnet.

[6] Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „[...] *die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt*". Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel" zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des angedachten REWE-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Um die zukünftige Nachfragesituation nach vollständiger Marktwirksamkeit des realisierten Planvorhabens abzubilden, wird im Sinne einer vorsorglichen Betrachtung ein Prognosehorizont bis Ende 2030 zugrunde gelegt. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Ein-

zugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

Bis zum Prognosehorizont Ende 2030 ist gemäß der Prognose von Statistik Nord (2026) eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.3).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2030 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2015 - 2025) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2026. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2030 prognostiziert (+ 2,6 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung sowie der weltweit multiplen Krisen weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

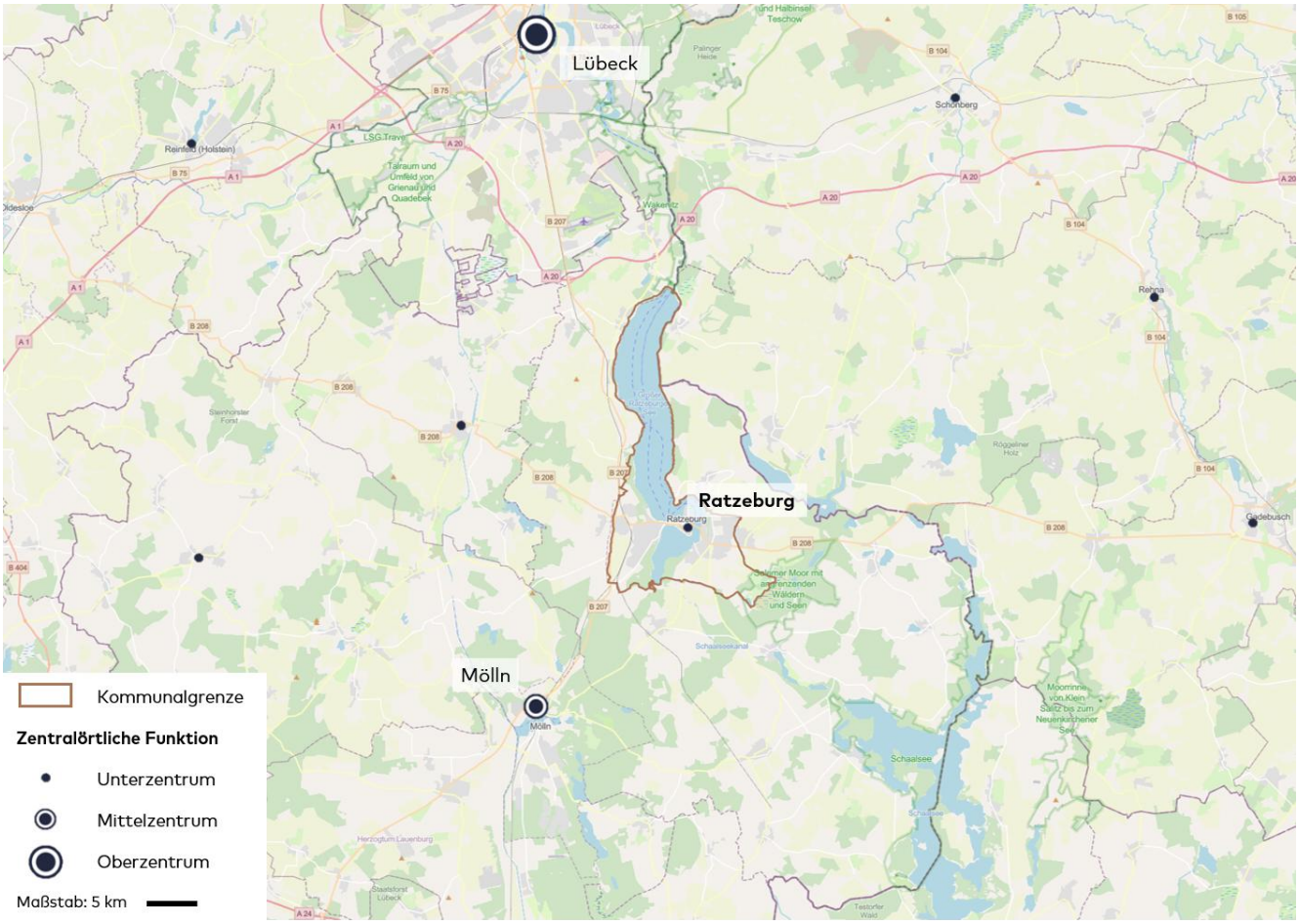
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt[7]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

[7] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

Die Stadt Ratzeburg liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg im Südosten des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Ratzeburg zeichnet sich durch die naturräumliche Lage am Ratzeburger See, Domsee und Küchensee aus. Gemäß dem Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein übernimmt Ratzeburg die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Darüber hinaus ist Ratzeburg Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen und damit ein bedeutender Arbeitsort mit einer Vielzahl an Einpendlern aus dem Umland. In Ratzeburg leben insgesamt 14.952 Einwohner[8].

Abbildung 1: Lage in der Region



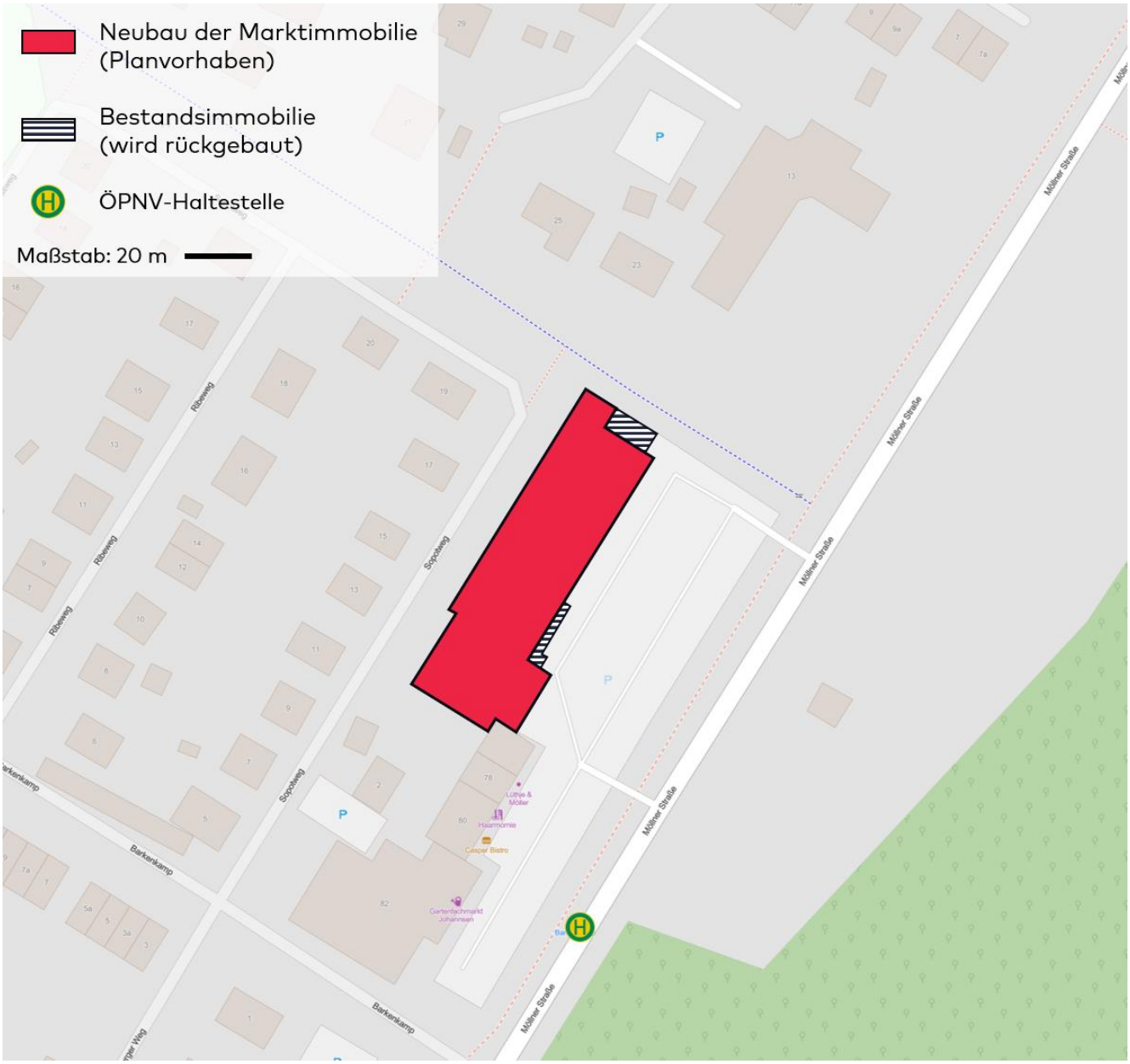
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das Stadtgebiet Ratzeburgs wird verkehrlich insbesondere über die zentralen Hauptverkehrsachsen B 207 und B 208 erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt im Wesentlichen über das regionale Busliniennetz des Ratzeburg-Möllner Verkehrsbetriebs sowie den Schienenpersonennahverkehr am Bahnhof Ratzeburg. Insgesamt ist damit eine angemessene und funktionsgerechte Erreichbarkeit sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV gegeben.

[8] Quelle: Statistik Nord (Datenstand: 31.12.2025)

Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich im westlich gelegenen Ortsteil Sankt Georgsberg und dort im südöstlichen Randbereich des dortigen Wohnsiedlungsbereichs. Unmittelbar südwestlich an den Vorhabenstandort angrenzend befinden sich ein Gartenfachmarkt, ein Friseur und ein Schnellimbiss. Nördlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus besteht im Umfeld in südwestlicher, westlicher und nördlicher Richtung gegenwärtig Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern. In östlicher Richtung schließt ein Waldstück an den Vorhabenstandort an. Das Planvorhaben weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung des Ortsteils Sankt Georgsberg auf.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist über die Möllner Straße unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes gegeben. Über diese Straße besteht eine Anbindung in Richtung der Innenstadt von Ratzeburg (nordöstlich) sowie ins Umland (südwestlich).

Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist somit als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Ratzeburg, Barkenkamp" rd. 80 m südlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren zwei Buslinien in regelmäßigen Abständen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsüblich zu bezeichnen.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter LIDL und Netto (dansk) (rd. 1,6 km nördlich). Der nächstgelegene, in der Größenordnung und Ausrichtung zum Vorhaben vergleichbare Lebensmittelvollsortimenter ist Markant in rd. 1,9 km nördlicher Entfernung, der mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI Nord einen Kopplungsstandort bildet. Der zum Vorhaben nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadt Ratzeburg in rd. 2,1 km nordöstlich, in dem mit dem dortigen kleinflächigen Lebensmittelsupermarkt EDEKA kein vergleichbares Angebot verortet ist.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung des zentralen Versorgungsbereiches im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuzuflüssen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Zone I des Einzugsgebiets (Kerneinzugsgebiet) des Planvorhabens orientiert sich an der fachgutachterlich etablierten Bemessung des fußläufigen wohnortnahen Bereichs, der sich an einem 1.000 m fußläufigen Einzugsgebiet orientiert. In südwestlicher bis nördlicher Richtung dehnt sich das Kerneinzugsgebiet innerhalb des südlichen Teils des Ortsteils Sankt Georgsberg maximal 1.000 Meter fußläufig aus. Dabei umfasst es im Westen und Südwesten die dortigen Siedlungsbereiche vollständig, während es nach Norden bis auf die Höhe der Friedrich-Ebert-Straße bzw. den Kreuzungsbereich Seekenkamp/Bergstraße reicht. In östlicher bis südlicher Richtung wird die Ausdehnung durch die Siedlungsränder des Ortsteils Sankt Georgsberg und den Übergang in naturräumliche Flächen (Waldstück und See) begrenzt. Insofern umfasst das Kerneinzugsgebiet im Wesentlichen die Siedlungsbereiche des Ortsteils Sankt Georgsberg.

Aktuell besteht kein strukturprägendes Angebot mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Kerneinzugsgebiets. In Zone I ist aufgrund

geringer (fußläufiger) Distanzen sowie des perspektivischen Alleinstellungsmerkmals des angedachten Lebensmittelmarktes mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes (erweitertes Einzugsgebiet) umfasst darüber hinaus die weiteren Siedlungsbereiche des Ortsteils Sankt Georgsberg in nördlicher Richtung und reicht somit bis zu den Siedlungsrädern der Stadt Ratzeburg im Norden. In diesem Bereich befinden sich vier strukturprägende Wettbewerber im Segment Nahrungs- und Genussmittel, die insgesamt eine zentrale Versorgungsfunktion für die Stadt Ratzeburg und angesichts der verkehrsorientierten Lage auch für das Umland einnehmen. Darüber hinaus umfasst die Zone II ebenfalls die Bewohner der Innenstadtinsel von Ratzeburg, welche aktuell lediglich über einen kleinflächigen Gebietsversorger (EDEKA) verfügen und somit zur Versorgung auch teilweise auf die Versorgungslagen westlich der Innenstadt (hier: auch teilweise auf das Planvorhaben) zurückgreifen.

Eine weitere Ausdehnung der Zone II ist insbesondere aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen zum Vorhabenstandort nicht gegeben. Nach Norden und Osten limitieren der Ratzeburger See, Domsee und Küchensee und nach Westen die siedlungsräumlichen Zäsuren der Regionalbahntrasse und Bundesstraße die weitere Ausdehnung der Zone II des Einzugsgebiets. Aus den genannten Siedlungsbereichen besteht über die Matthias-Claudius-Straße und den Lüneburger Damm/Möllner Straße eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Aufgrund des ausgeprägten Angebots im Norden des Ortsteils Sankt Georgsberg ist in Zone II mit einer deutlich niedrigeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen.

Die **Zone III des Einzugsgebietes (erweitertes Einzugsgebiet)** umfasst darüber hinaus die westlich von Ratzeburg liegenden Kommunen Giesensdorf, Harmsdorf, Einhaus, Buchholz, Pogeez, Groß Disnack, Kulpin, Behlendorf, Albsfelde, Fredeburg und Lankau, welche selbst aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahl über keine eigenen Nahversorgungsangebote verfügen. Aufgrund dessen sind die Bewohner dieser Kommunen insbesondere auch auf die Angebotsstrukturen in Ratzeburg (westlich) angewiesen und weisen somit eine hohe Einkaufsorientierung in Richtung dieser Anbieter auf, die insbesondere über die B 208, L 199/K 35 gut erreichbar sind. Das Planvorhaben kann durch die integrierte Lage und Ausrichtung auf die Nahversorgung, sowie durch die zahlreichen vorgelagerten Betriebe davon nur geringfügig profitieren. Eine weitere Ausdehnung der Zone III in Richtung der ferner liegenden Kommunen ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz sowie dem zunehmenden Wettbewerbsdruck durch angrenzende Angebotsstrukturen nicht gegeben. In Zone III ist unter Berücksichtigung der räumlichen Distanzen sowie des bestehenden Wettbewerbs in Ratzeburg nur eine geringe Marktdurchdringung im Vergleich zu den Zonen I und II zu erwarten.

Ableitung des Untersuchungsraumes

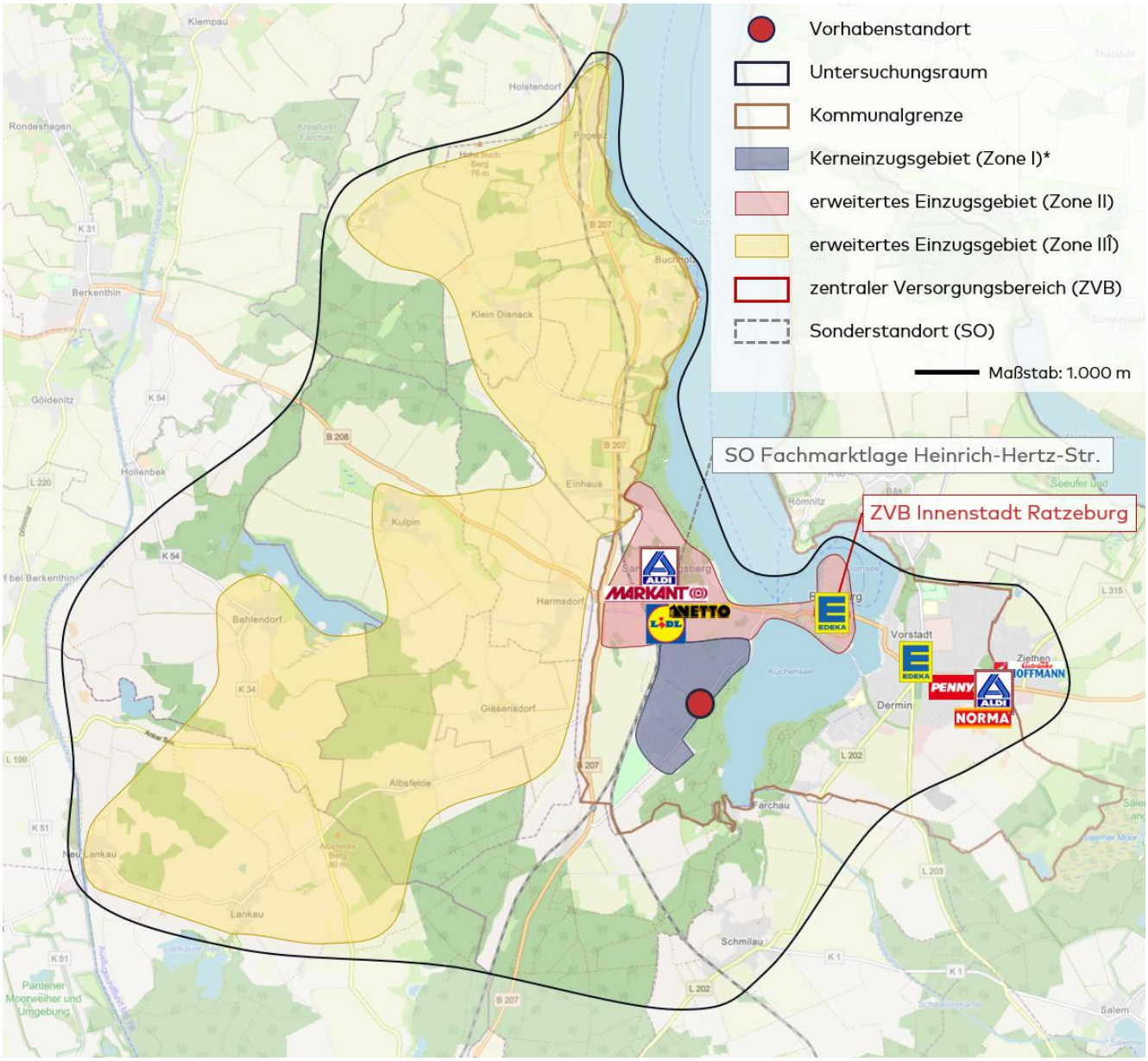
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Be-

deutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen des Umlandes von Ratzeburg weiträumig zu fassen. In westlicher Richtung umfasst dieser die in Zone III berücksichtigten Kommunen. In östlicher und südöstlicher Richtung werden Schmilau sowie ein Teilbereich von Ziethen noch in den Untersuchungsraum einbezogen. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes wird maßgeblich durch die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen, die trennende Wirkung der Seenlandschaft sowie die bestehenden Wettbewerbsstandorte östlich der Ratzeburger Innenstadt limitiert.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) des angedachten REWE-Marktes dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Ratzeburg 2005.

Insgesamt befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Ratzeburg) im Untersuchungsraum. Ergänzend befindet sich ein Sonderstandort (SO Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Str.) im Kommunalgebiet von Ratzeburg.

Naturgemäß kommt es in der sozioökonomischen Realität auch zu Wechselwirkungen mit Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes (bedingt durch Mobilitätsaspekte wie Pendlerverkehre, Zufallseinkäufe o. Ä.) und damit auch dort zu Umsatzumverteilungseffekten. Diese werden im Zuge sogenannter „Streuauswirkungen" berücksichtigt (s. Kapitel 6.2).

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Verkaufsflächen zwischen 850 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 1.080 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Verkaufsflächen zwischen 400 und 3.000 m² (inkl. betriebseigenem Getränkemarkt) und durchschnittlich rd. 1.740 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen stand-alone Getränkemarkt ergänzt.

Insgesamt befindet sich einer der zehn strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (hier: ZVB Innenstadt Ratzeburg).

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,59 m² VKF NuG/EW)[9]. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf die Angebotsstrukturen in Ratzeburg zurückzuführen, welche eine Versorgungsfunktion zukommt, die über den Untersuchungsraum hinausreicht. Angesichts der Versorgungsfunktion Ratzeburgs für die umliegenden sehr kleinteiligen Kommunen ist diese überdurchschnittliche Ausstattung zu relativieren.

In Bezug auf die kleinräumige Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in den einzelnen Ortsteilen ist hinsichtlich der wohnortnahen Nahversorgung im südlichen Teil des Ortsteils Sankt Georgsberg gegenwärtig keine adäquate Angebotssituation festzustellen. Das Planvorhaben zielt dahingehend darauf ab, die Versorgungslücke, die infolge der Schließung des Vorgängermarktes (Netto Marken-Discount) im Jahr 2024 entstanden ist, zu schließen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

[9] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,42 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2025; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsfläche und sortimentsspezifischer Umsatz im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail *(strukturprägender Anbieter)*	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Ratzeburg	**ZVB Innenstadt Ratzeburg** *(EDEKA)*	400	3,6
	SO Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße *(ALDI Nord, Markant)*	2.600	18,8
	Sonstige Lage Ratzeburg *(ALDI Nord, EDEKA, LIDL, Netto (dansk), NORMA, PENNY)*	7.000	43,6
Ziethen*	**Sonstige Lage Ziethen** *(Getränke Hoffmann)*	700	1,3
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben**		-	4,7
GESAMT* **		**10.700**	**72,1**

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2026; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2026/2027; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment (< 300 m²), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hof-Verkäufe, Bäcker/Metzger außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe vor allem auf die sonstigen Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und dort an Kopplungsstandorten sowie Einzelstandorten. In Bezug auf die Kopplungslagen in Ratzeburg ist der Sonderstandort Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße hervorzuheben, der über einen Angebotsmix verfügt, welcher über das Segment Nahrungs- und Genussmittel hinausgeht. Zusätzlich mit den im direkten Umfeld befindlichen beiden Lebensmitteldiscountern ist hier eine Bündelung von Nahversorgungsangeboten westlich der Innenstadt festzustellen, welche zudem sehr gut über die B 208 erreichbar ist. Östlich der Innenstadt befinden sich ein Kopplungsstandort sowie zwei weitere solitäre Angebotsstrukturen. Der ZVB Innenstadt weist lediglich einen kleinflächigen Betrieb der Fa. EDEKA auf, welcher vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung der Bewohner der Innenstadtinsel von Ratzeburg ausgerichtet ist.

> Die Bestandsstrukturen im discountierten Segment weisen allesamt für die jeweiligen Betreiber überdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Bis auf den Lebensmittelsupermarkt in der Innenstadt ist das vollsortimentierte Segment ebenfalls marktadäquat aufgestellt. **Insgesamt zeichnen sich die Märkte im Untersuchungsraum**, bis auf der Gebietsversorger in der Innenstadt, **somit durch marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung aus**.
>
> Für das den Vorhabenstandort umgebende Siedlungsgebiet im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg ist aufgrund des seit Mitte 2024 geschlossenen Vorgängermarktes eine deutliche Unterausstattung bzw. Verschlechterung in der fußläufigen Versorgung festzuhalten. Mit der Realisierung des Planvorhabens kann somit der gegenwärtigen Unterversorgung entgegengewirkt die Versorgungslücke geschlossen werden.

Anhand der vorliegenden Angebotsdaten ist davon auszugehen, dass die Betriebe insgesamt durchschnittliche bis teils überdurchschnittliche Leistungsfähigkeiten aufweisen (standort- und betreiberabhängig). Die genannten Aspekte sind sowohl bei der Umsatzherleitung für das Planvorhaben bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber (standortabhängig) als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: einer der zehn strukturprägenden Wettbewerber befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs (ZVB Innenstadt Ratzeburg). Es ist jedoch anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen und gleichermaßen gut erreichbaren Lebensmittelanbieter (insbesondere systemgleiche Lebensmittelvollsortimenter) vorgelagert zum ZVB ergeben werden. Dabei werden sich diese vornehmlich auf den Sonderstandort Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße und die umliegenden Versorger im Norden von Sankt Georgsberg beziehen. Für den ZVB Innenstadt Ratzeburg ergeben sich voraussichtlich nur geringe Auswirkungen, da es nur sehr geringe Versorgungsüberschneidungen gibt.

Das Angebot im ZVB Innenstadt Ratzeburg fällt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Ratzeburg quantitativ gering aus. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung fungiert das Zentrum vorrangig als Standort für den kleinteiligen, zentrenrelevanten Fach- und Einzelhandel sowie für zentrenergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Aufgrund der historisch gewachsenen, kleinteiligen Gebäudestruktur und des Fehlens geeigneter Potenzialflächen bietet der ZVB keine räumlich-funktionalen Voraussetzungen für die Ansiedlung marktgerechter, großflächiger Marktimmobilien im Lebensmitteleinzelhandel. Die aus dieser baulichen Restriktion resultierende strukturelle Vorschädigung bezüglich frequenzbringender Nahversorgungsformate wird durch das in Rede stehende Planvorhaben nicht verstärkt, da dieses keinen Einfluss auf die innerstädtische Flächenstruktur nimmt.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Ratzeburg erzielt eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96. Insgesamt wird im

Untersuchungsraum (13 weitere Kommunen) eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nahezu durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 99) erzielt (MB-Micromarketing 2026).[10]

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2025)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Ratzeburg	14.952	52,0
Ziethen*	1.154	4,4
Schmilau	579	2,2
Pogeez	525	2,0
Lankau	456	1,7
Einhaus	429	1,6
Behlendorf	395	1,4
Harmsdorf	324	1,2
Buchholz	237	0,9
Kulpin	219	0,8
Giesensdorf	166	0,6
Groß Disnack	87	0,3
Albsfelde	76	0,3
Fredeburg	44	0,2
GESAMT**	**19.643**	**69,6**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: MB-Micromarketing 2026; Einwohnerzahlen: Statistik Nord (2026); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität[11] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der aufgrund der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen außerhalb der ZVB – rd. 104 %. Für das Kommunalgebiet Ratzeburg ergibt sich ein Zentralitätswert von rd. 136 %. Demnach sind aktuell **nennenswerte Kaufkraftzuflüsse** in Richtung des Kommunalgebiets von Ratzeburg zu verzeichnen. Die hohe Zentralität im Kom-

[10] Die aktuellen Kaufkraftkennziffern von MB-Micromarketing wurden im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt und stehen in Einklang mit den ebenfalls in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Flächenproduktivitäten gemäß dem Hahn Retail Estate Report 2026/2027. Hierdurch werden zugleich die Belastbarkeit und Genauigkeit der Umsatzherleitung sowie der Marktanteilsberechnung erhöht.

[11] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

munalgebiet Ratzeburg ist dabei vorrangig auf die versorgungsstrukturelle Bedeutung der Angebotsstrukturen für die umliegenden, kleineren Kommunen (hier: insbesondere in westlicher Richtung) zurückzuführen.

Auf kleinräumiger Ebene ist aufgrund des Fehlens eines Nahversorger im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg eine Einkaufsorientierung in Richtung der nördlich anschließenden Angebotsstrukturen festzustellen, wodurch im Status quo erhöhte Einkaufsverkehre ausgelöst werden.

> In diesem Zusammenhang lässt sich ein gewisser Handlungsbedarf zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen im Süden des Ortsteils Sankt Georgberg identifizieren. Das Vorhaben trägt perspektivisch zu einer **Gewährleistung der Versorgung** sowohl aus quantitativer als auch aus qualitativer Sicht (Schließung einer Versorgungslücke) bei.
>
> Es ist festzuhalten, dass zwar insgesamt Kaufkraftzuflüsse in das Kommunalgebiet von Ratzeburg aus den Umlandkommunen zu verzeichnen sind. Im Hinblick auf die gebietsbezogene Nachfragesituation zielt das Planvorhaben dagegen darauf ab, die bestehende nicht gedeckte Nachfrage im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg zu adressieren und die innerörtlichen Kaufkraftströme zu einem Teil wohnortnah zu binden.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Im Folgenden wird die Nachfragesituation für Ende 2030 (= Prognosehorizont zur Abbildung der zukünftigen Nachfragesituation) abgebildet. Wie in Kapitel 2 dargestellt, findet dabei die Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum im Kontext der dynamischen Wirkungsanalyse Berücksichtigung. Dagegen wird die positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis Ende 2030 im Sinne einer Worst Case-Betrachtung nicht mit in die vorliegende Untersuchung eingestellt (s. Kapitel 2).

Nach den Bevölkerungsprognosen von Statistik Nord[12] wird für die Stadt Ratzeburg bis Ende 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,9 % prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden allesamt negative Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2030 angegeben (siehe folgende Tabelle).

[12] Statistik Nord (2026): Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinden in Schleswig-Holstein.

Tabelle 3: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2030)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2025)	Bevölkerung (Prognose 2030)	Bevölkerungsentwicklung in %
Ratzeburg	14.952	15.242	1,9
Ziethen*	1.154	1.148	- 0,5
Schmilau	579	576	- 0,5
Pogeez	525	522	- 0,5
Lankau	456	454	- 0,5
Einhaus	429	427	- 0,5
Behlendorf	395	393	- 0,5
Harmsdorf	324	322	- 0,5
Buchholz	237	236	- 0,5
Kulpin	219	218	- 0,5
Giesensdorf	166	165	- 0,5
Groß Disnack	87	87	**
Albsfelde	76	76	**
Fredeburg	44	44	**
GESAMT	**19.643**	**19.910**	**1,4**

Quelle: Statistik Nord (2026); * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht darstellbare Bevölkerungsentwicklung.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 1,4 % prognostiziert[13].

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentsspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2030 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 2,6 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,4 % bzw. rd. 0,9 Mio. Euro auf rd. 70,5 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

[13] Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel wird der im Untersuchungsraum gelegene zentrale Versorgungsbereich dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Ratzeburg 2005 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Ratzeburg

Lage	
Verortung	Zentrale Lage in der Innenstadt von Ratzeburg
Distanz zum Vorhaben	rd. 2,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen. Innenstadt wird vom Ratzeburger See, Domsee und Küchensee umgeben.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches setzt sich aus einem Branchenmix im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zusammen. Es liegt eine Angebotsmischung aus einem Lebensmittelsupermarkt, einem Drogeriefachmarkt sowie weiteren, vorrangig kleinteiligen Fachangeboten vor. Der Einzelhandelsbesatz und die zentrenergänzenden Funktionen verteilen sich entlang der vom Marktplatz in alle Himmelsrichtungen abgehenden Einkaufsstraßen. Der EDEKA-Vollsortimenter bildet den strukturprägenden Anbieter im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums. **Das Angebot in diesem Sortimentsbereich ist sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht nur eingeschränkt ausgeprägt.**
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr insbesondere über die **Herrenstraße, die Töpferstraße und die Langenbrückerstraße erschlossen, wodurch grundsätzlich eine hohe Grundfrequenz vorliegt**. Es besteht ein angemessenes Parkplatzangebot (auch straßenbegleitend). Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Bushaltepunkte „Markt" und „Demolierung".
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Die Innenstadt ist ein städtebaulich integrierter Geschäftsbereich. Der dichteste Einzelhandelsbesatz und die zentrenergänzenden Funktionen sind entlang des Marktplatzes, der Herren- und Töpferstraße festzustellen. Gebäudetypologisch gibt es eine punktuelle Durchbrechung der historischen Blockbebauung durch moderne Gebäudesubstanz. Der Marktplatz und die Seitenstraßen sind mehrheitlich von einem hohen Anteil an historischen Gebäuden und einer offenen Platzgestaltung geprägt. **Die Aufenthalts- und Verweilqualität ist in den Bereichen der Außengastronomie erhöht, wenngleich sie durch den hohen Versiegelungsgrad und die generelle Ausrichtung auf den MIV insbesondere auf dem Marktplatz sowie den Hauptachsen der Einkaufsstraße geschwächt wird.**
Versorgungsfunktion	○ ● ○
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch den strukturprägenden Anbieter EDEKA teilweise erfüllt.
Potenzielle Vorschädigung	Das Angebot im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel fällt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Ratzeburg quantitativ gering aus. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung fungiert das Zentrum vorrangig als Standort für den kleinteiligen, zentrenrelevanten Fach- und Einzelhandel sowie für zentrenergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Aufgrund der historisch gewachsenen, kleinteiligen Gebäudestruktur und des Fehlens geeigneter Potenzialflächen bietet der ZVB keine räumlich-funktionalen Voraussetzungen für die Ansiedlung marktgerechter, großflächiger Marktimmobilien im Lebensmitteleinzelhandel. Die aus dieser baulichen Restriktion resultierende strukturelle Vorschädigung bezüglich frequenzbringender Nahversorgungsformate wird durch das in Rede stehende Planvorhaben nicht verstärkt, da dieses keinen Einfluss auf die innerstädtische Flächenstruktur nimmt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Ratzeburg 2005, S. 20; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei unter 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF-Planung in m²
REWE		
Nahrungs- und Genussmittel	85	935
Drogeriewaren	8	88
sonstige Sortimente	7	77
GESAMT	**100**	**1.100**

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2026.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Verkaufsfläche von 1.100 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 935 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 88 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 77 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische" Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 ERMITTLUNG DES VORHABENUMSATZES

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet *(= Marktanteilsmodell)* ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen.

Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „*Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung*" der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). *„Bei der Marktanteilsmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt."* (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. *„auf den Branchenkenntnissen des Gutachters"* fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, […]. ***Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient."*** (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze." (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar, wenngleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB$$[14]

Parameter

Der **Marktanteil des Gesamtmarktes (KA)** (hier: Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) orientiert sich an dem potenziell bindbaren Kaufkraftpotenzial für strukturprägende Anbieter (zunächst: 100 % des Kaufkraftpotenzials). In der sozioökonomischen Realität sind jedoch Abschläge vom theoretisch bindbaren Kaufkraftpotenzial vorzunehmen: Umsatzanteil übriger Lebensmittelgeschäfte (nicht strukturprägend) von rd. 2,4 % (HDE Zahlenspiegel 2025, S. 21); Onlineanteil der fast moving consumer goods (Lebensmittel) von rd. 4,9 % (HDE Online Monitor 2026, S. 13) – wenngleich je nach Region mehr oder weniger intensiv ausgeprägt (bspw. kein marktführender Lebensmittel- bzw. Getränkelieferdienst); Randsortimentsangebote von anderen Anbietern (bspw. Umsatzanteil der Drogeriefachmärkte im Lebensmittelhandel: 10,6 % (Hahn Retail Estate Report 2026/2027, S. 31)). Gleichzeitig wurden die Strukturen im Untersuchungsraum erfasst und mit einer Umsatzschätzung belegt. Der Umsatzanteil der kleinteiligen Strukturen beträgt rd. 11 % – es verbleiben somit 89 % des Kaufkraftpotenzials. Dieser Wert gilt in der vorstehend zu untersuchenden Region demnach für alle Märkte als Basiswert.

Die **Verkaufsflächenrelation (V)** lässt sich simpel anhand einer Gegenüberstellung der Verkaufsflächen der vergleichbaren Betriebe (strukturprägende Anbieter, daher auch die Herleitung des Marktanteils des Gesamtmarktes) ermitteln. Das heißt, die Verkaufsfläche im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des zu betrachtenden Betriebes (hier: REWE) wird der Summe aller Verkaufsflächen (Nahrungs- und Genussmittel) der strukturprägenden Anbieter mit Einflussbereich im Einzugsgebiet (Kern- und erweitertes Einzugsgebiet) gegenübergestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Faktor V (= Verkaufsflächenrelation) lediglich die bestehenden Wettbewerber innerhalb der entsprechenden Zonen des Einzugsgebiets abbildet. Der Einfluss des Faktors V im abgebildeten Modell ist somit auf starre Strukturen ausgerichtet. Im Sinne einer realitätsnahen Betrachtung ist jedoch vielmehr der Einfluss der tatsächlichen – auch hinsichtlich des Betriebstyps – vergleichbaren Wettbewerber innerhalb sowie auch außerhalb der Zonen des Einzugsgebiets zu berücksichtigen. Denn auch Wettbewerber außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes haben einen Einfluss auf die zu erwartenden Marktanteile eines Vorhabens, während auch Betriebe innerhalb des Einzugsgebietes

[14] Ma_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; Ka_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: strukturprägende Lebensmittelmärkte); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = Größte, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

einen geringeren Einfluss aufweisen können (differenter Betriebstyp, Kundenausrichtung).

Aus diesem Grund werden die Angebotsstandorte innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sowie auch die nächstgelegenen Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes im abgebildeten Modell mit einem angemessenen prozentualen Anteil (der Verkaufsfläche) in den jeweiligen Zonen berücksichtigt. Damit wird sichergestellt, dass die realistischerweise anzunehmenden Wettbewerbsbeziehungen im Einzugsgebiet des Planvorhabens im Modell berücksichtigt und damit eine realitätsnahe Umsatzherleitung erfolgen kann.

Die **mittlere Entfernung zum Kunden (E)** wird mittels minimaler und maximaler Distanz der Siedlungsbereiche zum Marktstandort abgebildet. Dabei erfolgt eine Gewichtung nach Straßenabschnittspunkten, um die tatsächlichen Einwohnerschwerpunkte in der jeweiligen Zone entsprechend mit abzubilden.

Der Aspekt der **Verkehrsanbindung/Sichtbarkeit (S)** wird für den angedachten REWE-Markt im Kerneinzugsgebiet, angesichts der Lage an der Hauptachse Möllner Straße und der Erreichbarkeit über die Wohnstraßen im Süden von Sankt Georgsberg als sehr gut mit 100 % angesetzt (hier: insbesondere auch in Relation zur Lage der weiteren Strukturen im Einzugsgebiet). Im erweiterten Einzugsgebiet erfolgt ein gestufter Abschlag, da die potenziellen Kunden angesichts der räumlichen Distanz sowie der Lage des Marktes sodann vor allem auch alternative Standorte aufsuchen.

Hinsichtlich des **Leistungsfaktors (LFB)** des REWE-Marktes wird v. a. auf die durchschnittliche Leistungsfähigkeit der Betriebe mit Einfluss auf das Einzugsgebiet abgestellt (vgl. Hahn Retail Estate Report 2026/2027). Dort weist der Betreiber REWE im Vergleich mit den weiteren Anbietern im Raum eine unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf.

Der **Streuzufluss** wird absehbar gering ausfallen, da das Vorhaben im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg zwar städtebaulich integriert liegt, aber für den überörtlichen Verkehr weniger sichtbar ist. Die B 208 vereint dabei den wesentlichen Umgehungsverkehr. Kunden außerhalb des Einzugsgebietes sind somit überwiegend auf Alternativstandorte innerhalb und/oder außerhalb des Untersuchungsraums ausgerichtet. Empirische Untersuchungen belegen gleichwohl, dass Einkäufe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in erheblichem Umfang auch auf dem Arbeits- bzw. Ausbildungsweg getätigt werden, unabhängig von der Größe des jeweiligen zentralen Ortes[15]. Vor diesem Hintergrund sind gewisse Zufallskunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten, die mit einem Umsatzanteil von 5 % angesetzt werden.

5.2.1 Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)

Für die Ermittlung der Marktanteile im **Hauptsortiment** des Planvorhabens in den in Kapitel 4.1 dargestellten Zonen des Einzugsgebietes ergeben sich folgende Parameter:

[15] https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-023-00902-w?

Tabelle 6: Herleitung der Marktanteile für den angedachten REWE-Markt (1.100 m² VKF)

Bezugsraum	Marktanteil des Gesamtmarktes (KA)	Verkaufsflächen-relation (V)	Mittlere Entfernung zum Kunden (E)	Verkehrs-anbindung/ Sichtbarkeit (S)	Leistungsfaktor (LFB)
Zone I	89 %	40 %	93 %	100 %	80 %
Zone II		22 %	76 %	80 %	
Zone III		24 %	31 %	70 %	
„Streuzufluss“			5 %		

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 8,0 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 sowie Vor-Ort-Erfassung.

Angesichts der sozioökonomischen Realität ist davon auszugehen, dass das Hauptsortiment für entsprechende Betriebe prägend ist und die wesentlichen Kundenfrequenzen sowie den höchsten Umsatzanteil auslöst. Die Randsortimente werden stets im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen und sind allenfalls mit ein- bis zweimaliger jährlicher Ausnahme eines Spezialverkaufs (Beispiel aus der Historie: „Der ALDI PC“) dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet. Insbesondere angesichts des Vorstoßes von Multisortimentern (Action, Tedi und Woolworth) sind die Randsortimente in Lebensmittelmärkten nicht mehr so prägend wie noch vor einigen Jahren. Demnach ergeben sich für die Randsortimente eher deutlich abgeschwächte Marktanteile.

Daraus ergeben sich folgende Marktanteile sowie Zonenumsätze des Vorhabens:

Tabelle 7: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens (1.100 m² VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Prognose 2030)

Bezugsraum	Einwohner (Prognose 2030)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzanteil
Zone I	3.859	13,4	26,4 %	3,5	64 %
Zone II	3.898	13,6	9,8 %	1,3	24 %
Zone III	2.943	10,9	3,8 %	0,4	7 %
Zonen gesamt*	**10.700**	**37,9**	**-**	**5,2**	**95 %**
Streuzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Einzugsgebietes)				0,3	5 %
Umsatz inkl. Streuzufluss*				**5,5**	**100 %**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: MB-Micromarketing 2026; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2026) und Statistik Nord (2026); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der REWE-Markt mit seinen 1.100 m² VKF weist 935 m² VKF im strukturprägenden Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Aus dem **ermittelten Umsatz des Hauptsortiments (5,5 Mio. Euro, s. Tabelle 7)** geteilt durch die **dazugehörige Verkaufsfläche (NuG)** ergibt sich eine **Leistungsfähigkeit von rd. 5.900 Euro/m² VKF**. Die Leistungsfähigkeit des Randsortiments wird im Sinne eines Worst Case Ansatzes und des „Mitnahmeeffektes“ im Zuge des gezielten Einkaufs des Hauptsortimentes mit dem gleichen Leistungsniveau wie das Hauptsortiment bewertet.

Flächenproduktivität Planvorhaben

> Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der projektierte REWE-Markt eine Flächenproduktivität von **rd. 5.900 Euro/m² VKF pro Jahr** erzielt. Das entspricht einem **Gesamtumsatz des Marktes von rd. 6,5 Mio. Euro (brutto)**.

5.2.2 Plausibilisierung

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2026/27[16] (Datenstand: 2025) rd. 5.140 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.572 m².

Hinsichtlich der Flächenleistung des angedachten REWE ist zu berücksichtigen:

- Im Rahmen des geplanten Filialkonzeptes entsteht absehbar ein moderner, für die wohnortbezogene Versorgung adäquater Lebensmittelmarkt.
- Die im Zuge der Ansiedlung avisierte Verkaufsfläche des Marktes von 1.100 m² VKF liegt rd. 30 % unter dem der Flächenproduktivität zugrunde liegenden Durchschnittswert des Betreibers REWE. Gleichzeitig wird mit rd. 5.900 Euro/m² VKF pro Jahr eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erreicht. Dies ist vor dem Hintergrund der aktuell nicht gebundenen Kaufkraft im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg als plausibel zu bewerten.
- Dennoch handelt es sich beim Planvorhaben angesichts der avisierten Marktdimensionierung um einen vor allem auf die Nahversorgung ausgerichteten Anbieter. Aufgrund des angedachten Marktformates ist davon auszugehen, dass der Markt nur sehr wenig Kaufkraft von außerhalb Ratzeburgs binden kann (s. Marktanteile in den Zonen). Dieses begründet sich dabei aus der höheren Lagegunst der strukturprägenden Wettbewerbsstandorte im Westen von Ratzeburg (hier: insbesondere Markant-Markt im Sonderstandort Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße), welche nicht nur über eine bessere Anbindung in der Nähe der sich kreuzenden B 207 und B 208 verfügen, sondern auch über wesentliche Kopplungsvorteile mit den weiteren Angeboten (hier: vor allem Drogeriefachmarkt).
- Ein durchschnittlicher REWE-Markt erzielt einen Gesamtumsatz von rd. 8,1 Mio. Euro (eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2026/2027). Der für das Vorhaben mittels Marktanteilsmodell prognostizierte Gesamtumsatz beträgt rd. 6,5 Mio. Euro (s. Kapitel 5.2.1). Das Vorhaben erzielt demnach insgesamt unterdurchschnittliche Umsätze (rd. 20 % unter Durchschnitt).

> **Vor dem Hintergrund der Lage und Ausrichtung des Marktes auf die Nahversorgung im Ortsteil Sankt Georgsberg, erscheint die ermittelte Flächenleistung des Planvorhabens valide.**

[16] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2026/2027.

Angesichts der genannten Aspekte entspricht die hergeleitete, deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 5.900 Euro/m² VKF dem bundesgerichtlichen geforderten Worst Case-Ansatz.

5.2.3 Zusammenfassung

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz *(brutto)* in Mio. Euro
REWE		
Nahrungs- und Genussmittel	**5.900**	5,5
Drogeriewaren		0,5
sonstige Sortimente		0,5
GESAMT*	-	**6,5**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Marktanteilsmodell und laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2026/2027); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 6,5 Mio. Euro prognostiziert. Max. 5,5 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 0,5 Mio. Euro prognostiziert. Auch auf die sonstigen Sortimente entfallen max. 0,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Ratzeburg 2005 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK RATZEBURG 2005)

Angesichts des Alters des Plandokuments von mehr als 20 Jahren ist eine Bewertung des Planvorhabens anhand der Ziele und Leitsätze des EHK Ratzeburg 2005 aus fachgutachterlicher Sicht nicht adäquat zu führen. Die damaligen Rahmenbedingungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Status quo, weshalb die im Konzept diskutierten Szenarien und projektbezogenen Entwicklungsziele zeitlich überholt sind. Für die vorliegende Untersuchung fehlt es somit an aktuellen, valide begründeten Entwicklungszielen für die einzelnen Standortbereiche sowie an einer belastbaren planerischen Steuerungsgrundlage.

Wenngleich das EHK Ratzeburg 2005 die „wohngebietsbezogene Versorgung/periodisches Angebot" (ebd., S. 50) als eine allgemeine Entwicklungsperspektive thematisch aufwirft, wird an dieser Stellen nur die damalige Bestandssituation bewerten:

> *„Die wohngebietsbezogene Versorgung mit periodischen Angeboten ist in Ratzeburg alles in allem gut gewährleistet."* (ebd., S. 50)

Eine weiterführende Ausarbeitung zur Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Angebotsstrukturen für die wohngebietsbezogene Versorgung ist im Konzept jedoch nicht verankert.

Dennoch wird der Vorhabenstandort im EHK Ratzeburg 2005 ausdrücklich erwähnt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Neuansiedlung des Plus-Marktes (später Netto Marken-Discount) in Kopplungslage mit einem Schlecker-Drogeriemarkt und einem Bäcker positiv als wohnortsnaher Versorger hervorgehoben. Die Ansiedlung diente dazu, den steigenden Versorgungsbedarf infolge der Wohnbauentwicklung im benachbarten Neubaugebiet Barkenkamp abzudecken.

Da der Netto Marken-Discount nach dem Dacheinsturz im Jahr 2024 dauerhaft geschlossen wurde (und die übrigen Nutzungen bereits zuvor entfallen waren), existiert am Standort im Status quo keine Angebotssituation im Sinne des EHK 2005 mehr. In der Folge ist im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg eine wohnortnahe Versorgungslücke entstanden.

Die geplante Ansiedlung des REWE-Marktes stellt somit im Sinne des EHK Ratzeburg 2005 eine ausdrücklich zu befürwortende Entwicklung dar, um die bis 2024 etablierte Nahversorgungssituation am Standort wieder adäquat herzustellen.

> Aus fachgutachterlicher Sicht ist diesbezüglich ist eine zeitnahe Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelssteuerungsinstruments zu empfehlen, um die aktuellen Entwicklungen im dynamischen Handelsumfeld zu berücksichtigen und eine adäquate, rechtssichere Steuerungsgrundlage zu haben.
>
> Beim Vorhabenstandort handelt es sich um einen Positivstandort für die wohngebietsgebogene Versorgung i. S. d. EHK Ratzeburg 2005. Das Planvorhaben (Ansiedlung REWE-Lebensmittelmarkt) zielt somit darauf ab, diese Angebotssituation in neuer Form herzustellen.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Hinweis: Berücksichtigung des abgegangenen Vorgängermarktes

Die ehemals durch den Vorgängermarkt am Vorhabenstandort gebundene Kaufkraft wurde durch den Marktabgang des Marktes, nach dem Dacheinsturz (Mitte 2024), durch die anderen Angebotsstrukturen in Ratzeburg aufgenommen (hier: insb. Märkte im Norden des Stadtteils). Angesichts der damaligen Marktdimensionierung ist für den dauerhaft geschlossenen Netto Marken-Discount zuletzt von einem rechnerisch erzielten Umsatz i. H. v. rd. 3,6 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg auszugehen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz des Betreibers im genannten Hauptsortiment[17] (konservative Annahme).

Infolgedessen ist im westlichen Stadtgebiet eine Umsatzsteigerung der nördlich gelegenen Nahversorger rechnerisch zu berücksichtigen, woraus sich für die Zwischenzeit entsprechend gestiegene Flächenproduktivitäten ableiten lassen.

Diese gesteigerte Leistungsfähigkeit wurde bereits im Bestand berücksichtigt und relativiert die nachstehenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2030.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für dispers gelegene Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes ("Streuauswirkungen") werden nachfolgend mit 10 % des vorhabenbedingten Mehrumsatzes angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum. Zu berücksichtigen ist dabei,

[17] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2026/2027.

dass Ratzeburg als Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen eine Vielzahl an Einpendlern aufweist, die ihre Einkäufe teilweise am Arbeitsort tätigen. Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen betreffen somit auch Anbieter an den Wohnorten außerhalb des Untersuchungsraumes und fließen in die Streuauswirkungen ein.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Prognose 2030		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben zulasten der jeweiligen Lage	
		in Mio. Euro		in %
Ratzeburg	**ZVB Innenstadt Ratzeburg** (EDEKA)	3,7	**	**
	SO Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße (ALDI Nord, Markant)	19,2	2,3	12
	sonstige Lagen Ratzeburg (ALDI Nord, EDEKA, LIDL, Netto (dansk), NORMA, PENNY)	44,5	2,6	6
Ziethen*	**sonstige Lagen Ziethen** (Getränke Hoffmann)	1,3	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuauswirkungen') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,6		
GESAMT* (Worst Case)**		**68,6**	**5,5**	**-**

Quelle: Stadt + Handel 09/2026; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2026/2027 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 5,5 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt. Die Streuauswirkungen (s. Kapitel 6.2), die u. a. aus den Einkaufsverflechtungen der zahlreichen Einpendler in die Kreisstadt Ratzeburg resultieren, verteilen sich dispers auf Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes und lassen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten.

Stadt Ratzeburg

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Ratzeburg

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in einer empirisch nicht mehr valide darstellbaren Höhe auf den ZVB Innenstadt Ratzeburg ausgelöst. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass die Anbieter der Innenstadt eine differente Versorgungsfunktion für die Besucher und Touristen in der Innenstadt übernehmen. Das Angebot wird dort lediglich durch einen kleinflächigen EDEKA-Markt sowie weitere Fachgeschäfte bereitgestellt, die in einem deutlich untergeordneten Wettbewerbsverhältnis zum Vorhaben stehen. Da aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur auch künftig keine Ansiedlung relevanter, zum Planvorhaben im Wettbewerb stehender Standorte zu erwarten ist, wird sich auch perspektivisch kein wesentliches Wettbewerbsverhältnis entwickeln.

> Angesichts dessen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Ratzeburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße

Vom angedachten REWE-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,3 Mio. Euro bzw. max. 12 % auf die Bestandsstrukturen in dem Sonderstandort Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße aus.

- Diese tangieren insbesondere den systemgleichen Wettbewerber **Markant**. Darüber hinaus wird der Lebensmitteldiscounter **ALDI Nord** von Umsatzumverteilungen betroffen sein.
- Aufgrund der Entfernung von rd. 1,9 km zwischen dem Planvorhaben und dem nördlichen Randbereich des Sonderstandortes besteht eine gewisse Überschneidung der Einzugsgebiete.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- **Beide strukturprägenden Märkte** profitieren von den hohen Kopplungseffekten zwischen den beiden Nahversorgern, die sich jeweils im vollsortimentierten und discountierten Segment ergänzen. Hinzu kommen Kopplungseffekte mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben in der Fachmarktlage, insbesondere mit dem Drogeriefachmarkt. Der systemgleiche **Markant** ist in einer modernen Marktimmobilie aufgestellt und profiliert sich seit 2018 im Westen von Ratzeburg als marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter. Für den **ALDI Nord** ergeben sich aufgrund der Kopplungslage in einer mit dem Markant zusammenhängenden Marktimmobilie die gleichen Vorteile.
- Des Weiteren ist der Standortbereich aufgrund der unmittelbaren Lage an der Hauptverkehrsachse B 208 sowohl für die Siedlungsbereiche Ratzeburgs wie auch die angrenzenden Kommunen gut erreichbar. Darüber hinaus verläuft westlich des Sonderstandortes die B 207 in Nord-Süd-Rich-

tung und trifft dort auf die B 208. Somit besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung der beiden Nahversorger. Der Standortbereich ist insbesondere auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Folglich verfügt der SO Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße vorhabenunabhängig auch zukünftig über eine hohe Ausstrahlkraft sowohl innerhalb Ratzeburgs als auch in die angrenzenden Kommunen.

Wirkung der Ansiedlung des Planvorhabens:

- Mit dem Planvorhaben kann ein wesentlicher Teil der im Umfeld des Vorhabenstandortes gegenwärtig nicht wohnortnah gebundenen Kaufkraftpotenzials im Segment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 13,4 Mio. Euro im Jahr innerhalb des Kerneinzugsgebiets, vgl. Kap. 5.2.1) gebunden werden. Infolge des Marktabgangs des Vorgängermarktes (Netto Marken-Discount) am Vorhabenstandort ist dessen Umsatz (rd. 3,6 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) zu den Wettbewerbsstandorten in Ratzeburg (hier: vornehmlich im Ortsteil Sankt Georgsberg) abgeflossen. Insofern verzeichnen die beiden Märkte am Sonderstandort gegenwärtig überdurchschnittlichen Umsätze. Auch nach Realisierung des Planvorhabens können die beiden Märkte, aufgrund der vorgenannten Aspekte, weiterhin überdurchschnittliche Umsätze erzielen.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Sonderstandort Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße** in dessen heutigen Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Ratzeburg

Vom angedachten REWE-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,6 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Ratzeburg aus.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei zum einen die südlich/südöstlich des SO Fachmarktlage Heinrich-Hertz-Straße gelegenen Lebensmitteldiscounter **LIDL** und **Netto (dansk)**. Zum anderen betrifft die Ansiedlung des angedachten REWE-Marktes den im Osten von Ratzeburg verorteten Lebensmittelvollsortimenter **EDEKA**.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Sowohl LIDL als auch Netto (dansk) können auf die vergleichbar gute verkehrliche Anbindung an der B 208 zurückgreifen und sind somit neben der fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Ortsteil Sankt Georgsberg auch für ein weiter entfernt liegendes Kundenpotenzial (insbesondere auch westlich von Ratzeburg gelegene Kommune) gut erreichbar. Beide Märkte profitierten von dem Marktabgang des Vorgängermarktes am Vorhabenstandort, sodass zwischenzeitlich ebenfalls ein Anstieg der Flächenleistung zu verzeichnen war. Dennoch kann auch nach der Realisierung des Planvorhabens durch beide Märkte ein für den jeweiligen Betreiber durchschnittlicher Umsatz im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht werden.

- Der EDEKA-Vollsortimenter östlich der Ratzeburger Innenstadt weist ein originäres wohnortnahes Einzugsgebiet auf und stellt sich aktuell (zzgl. betriebseigenem Getränkemarkt) marktadäquat dar. Er weist zudem eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 208 auf, sodass dieser weiterhin seine Marktposition im östlichen Teil des Verflechtungsbereichs der Stadt Ratzeburg behaupten kann.
- Die weiteren Lebensmittelangebote im Osten der Stadt Ratzeburg sind aufgrund der Betriebstypendifferenz (hier: Lebensmitteldiscounter) und marginalen Überschneidung der Einzugsgebiete als sehr moderat bis empirisch nicht darstellbar einzustufen. Diese können vorhabenunabhängig weiterhin im Wettbewerbsumfeld im Segment Nahrungs- und Genussmittel agieren.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Ratzeburg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Kommune Ziethen

Auswirkungen auf die sonstige Lage in Ziethen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Nahversorgungsstrukturen in Ziethen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Innerhalb der sonstigen Lage in Ziethen ist lediglich ein Getränkefachmarkt verortet, woraus aufgrund des abweichenden Betriebstyps sowie der räumlichen Entfernung keine wesentliche Überschneidung der Einzugsgebiete resultiert. Der Betrieb steht somit in keinem wesentlichen Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben, sodass eine relevante Kundenumorientierung nicht zu erwarten ist.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Ziethen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

> **Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.**

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP S-H 2021)

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben der Landesplanung zu prüfen. Daher erfolgt eine Einordnung in den LEP S-H 2021.

Im LEP S-H 2021 (Kapitel 3.10 Einzelhandel) finden sich Ziele [**Z**] und Grundsätze [**G**] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts dargestellt.

[3.10 (3) Z] Zentralitätsgebot

(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

[...]

Bzgl. **3.10 (3) Z** ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- Die Stadt Ratzeburg übernimmt gemäß LEP S-H 2021 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Das Vorhaben ist konform zum Zentralitätsgebot des LEP S-H 2021.

[3.10 (4) Z] Beeinträchtigungsverbot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

Bzgl. **3.10 (4) Z** ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 sind durch das in Rede stehende Vorhaben wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist konform zum Beeinträchtigungsverbot des LEP S-H 2021.

[3.10 (5) Z] Kongruenzgebot

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte*

unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich.

- *[…]*

Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden.

Bzgl. **3.10 (5) Z** ist festzuhalten:

- Der Verflechtungsbereich (Nahbereich) der Stadt Ratzeburg umfasst auch die angrenzenden Gemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen. Die Zone I und Zone II des in Kapitel 4.1 abgegrenzten Einzugsgebietes des Planvorhabens umfasst lediglich die Siedlungsbereiche innerhalb Ratzeburgs und somit nur einen Teilbereich des eigentlichen Verflechtungsbereiches.
- In Kapitel 5.2.1 konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells dargelegt werden, dass rd. 88 % des prognostizierten Umsatzes des Planvorhabens (inkl. Konzessionär) im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vollständig aus dem Verflechtungsbereich Ratzeburg (Zone I und Zone II des Einzugsgebietes) generiert wird. Der „restliche" Marktanteil von rd. 12 % wird dabei teilweise in dem Verflechtungsbereich als auch darüber hinaus erzielt.
- In Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann. Der Verflechtungsbereich von Ratzeburg wird demnach nicht wesentlich überschritten.

Das Vorhaben ist konform zum Kongruenzgebot des LEP S-H 2021.

[3.10 (6) Z] siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Bzgl. **3.10 (6) Z** ist festzuhalten:

- In Ratzeburg befindet sich gemäß EHK Ratzeburg 2005 ein zentraler Versorgungsbereich (hier: ZVB Innenstadt Ratzeburg).
- Das Vorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (s. Kapitel 5.1). Angesichts der avisierten Marktdimensionierung (rd. 1.100

m² VKF) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

- Der Vorhabenstandort wird in nördlicher, westlicher und südwestlicher Richtung von Wohnbebauung des Ortsteils Sankt Georgsberg umschlossen (s. Ausführungen zum Kerneinzugsgebiet, vgl. Kap. 4.1). Es liegt somit eine wesentliche Einbindung in ein weitläufiges Wohnsiedlungsgebiet vor.
- Durch die Realisierung des Planvorhabens wird zudem eine seit dem Marktabgang des Vorgängermarktes bestehende Leerstandssituation revitalisiert.

> Das Vorhaben ist konform zum siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des LEP S-H 2021.

[3.10 (10) G]

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Bzgl. **3.10 (10) G** ist festzuhalten:

- Der Anschluss an das ÖPNV-Netz erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Ratzeburg, Barkenkamp" rd. 80 m südlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren zwei Buslinien in regelmäßigen Abständen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsüblich zu bezeichnen.

> Das Vorhaben ist konform zum Grundsatz 10 des LEP S-H 2021.

Zwischenfazit Einordnung in die Raumordnung

> **Die in Rede stehende Ansiedlung des REWE-Lebensmittelvollsortimenters ist konform zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP S-H 2021.**

7 Zusammenfassung

In Ratzeburg ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. REWE an der Möllner Straße 76 geplant. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist eine Marktimmobilie mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² vorgesehen. Der Vorhabenstandort wurde bis Ende Juli 2024 durch einen Markt mit rd. 558 m² VKF der Fa. Netto Marken-Discount genutzt, welcher aufgrund eines Dacheinsturzes dauerhaft geschlossen worden ist.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 setzt innerhalb des festgesetzten Sondergebiets eine Verkaufsflächenobergrenze von 900 m² fest. Zur Vorhabenrealisierung hat der Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans beantragt, welcher am 29.08.2026 durch einen Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht worden ist. Darin wurde das Planungsziel: *„Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedererrichtung eines Supermarktes […]"* explizit formuliert.

Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren (Ausweisung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 BauGB) wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

> Das EHK Ratzeburg 2005 ist aufgrund seines Alters von über 20 Jahren veraltet und bildet den heutigen absatzwirtschaftlichen Status quo nicht mehr adäquat ab. Da die darin diskutierten Szenarien zeitlich überholt sind, bietet das Plandokument keine fachlich validen Verweismöglichkeiten sowie keine hinreichende Steuerungswirkung für die Beurteilung des vorliegenden Planvorhabens. Aus fachgutachterlicher Sicht wird daher eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratzeburg empfohlen.
>
> Gleichwohl wurde der Vorhabenstandort im EHK 2005 explizit als positiver Versorgungsstandort zur Abdeckung des wohngebietsbezogenen Bedarfs (u. a. für das damalige Neubaugebiet Barkenkamp) gewürdigt. Infolge des Marktabgangs des Vorgängerbetriebs im Jahr 2024 ist am Standort eine wohnortnahe Versorgungslücke entstanden. Das Planvorhaben zielt darauf ab, diese Lücke zu schließen und die vorgesehene sowie bis 2024 erfolgreich etablierte Versorgungsfunktion im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg adäquat wiederherzustellen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

> Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **3.10 (3) Ziel:** Die Stadt Ratzeburg ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Das Vorhaben ist somit konform zum **Zentralitätsgebot** des LEP S-H 2021.
- **3.10 (4) Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst. Das Vorhaben ist somit konform zum **Beeinträchtigungsverbot** des LEP S-H 2021.
- **3.10 (5) Ziel:** Das Planvorhaben erzielt rd. 88 % seines Vorhabenumsatzes innerhalb Ratzeburgs. Insofern stammen perspektivisch deutlich weniger als 30 % des Umsatzes von außerhalb des einschlägigen Verflechtungsbereichs der Stadt Ratzeburg. Das Planvorhaben ist konform zum **Kongruenzgebot** des LEP S-H 2021.
- **3.10 (6) Ziel:** Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabenstandortes im Süden des Ortsteils Sankt Georgsberg ist das Planvorhaben konform zum **siedlungsstrukturellen Integrationsgebot** des LEP S-H 2021.
- Zudem erfüllt der Vorhabenstandort aufgrund der unmittelbaren Einbindung in das ÖPNV-Netz den Grundsatz 10 des LEP S-H 2021.

Fazit

> **Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP S-H 2021).**
>
> **In diesem Zusammenhang steht das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht in der vorliegenden Form im Einklang mit der Raumordnung und dem Baurecht. In diesem Zusammenhang lässt sich eine belastbare Bauleitplanung für das Planvorhaben (Änderung des Bebauungsplans Nr. 74) führen.**

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Region 6

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens 7

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum 12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsfläche und sortimentsspezifischer Umsatz im Untersuchungsraum 14

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 16

Tabelle 3: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2030) 18

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Ratzeburg 20

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens 22

Tabelle 6: Herleitung der Marktanteile für den angedachten REWE-Markt (1.100 m² VKF) 26

Tabelle 7: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens (1.100 m² VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Prognose 2030) 26

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case) 28

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) 31

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2025): EHI handelsdaten aktuell 2025, Köln.

GfK GeoMarketing GmbH (2026): GfK Einwohner und Haushalte Deutschland, Bruchsal.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2025): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025, Köln.

Hahn Gruppe (2026): Hahn Retail Estate Report 2026/2027, Bergisch Gladbach.

Michael Bauer Micromarketing GmbH (2026): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025, Düsseldorf.

SONSTIGE QUELLEN

BulwienGesa (2005): Einzelhandelsgutachten. Markt- Projekt- und Wirkungsanalyse Ratzeburg, Hamburg.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Kiel.

Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2026)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43