



Landkreis Friesland · Postfach 1244 · 26436 Jever

Gemeinde Bockhorn  
Frau Meyer-Staudt

- Per E-Mail -

**Der Landrat**

**Planung, Bauordnung und  
Gebäudemanagement**

Lindenallee 1, 26441 Jever  
Vermittlung: T (04461) 919 - 0

Frau Marisa Eckberg  
T (04461) 919 - 3301  
F (04461) 919 - 8890  
m.eckberg@friesland.de

**Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom**

xxxx

**Mein Zeichen**

Ec 61-150818

**Datum**

20.08.2018

**Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Bockhorn (Ortsteil Bockhorn, „ZVB Bockhorn“, Am Markt 13 in der Gemeinde Bockhorn ) gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt,

anbei sende ich Ihnen die Raumordnerische Beurteilung zum Thema „Erweiterung des Lebensmittelmarktes Combi“ im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Bockhorn (Am Markt 13 in der Gemeinde Bockhorn) gemäß der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marisa Eckberg



**Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Bockhorn (Ortsteil Bockhorn, „ZVB Bockhorn“, Am Markt 13 in der Gemeinde Bockhorn ) gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

**Erforderlichkeit der Raumordnerischen Beurteilung**

Regelmäßig wird bei einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsprojektes ausgegangen, für das die Durchführung einer Raumordnerischen Beurteilung erforderlich ist, weil wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2017 2.3 08 nicht ausgeschlossen werden können. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Beeinträchtigungen bereits bei weniger als 800 qm VKF vorliegen oder bei mehr als 800 qm VKF nicht vorliegen (Einzelfallprüfung). Dabei wird nicht zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des LROP-VO 2017 2.3 02 und 03 umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkung von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) ist in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.<sup>1</sup>

Das in Rede stehende Einzelhandelsgroßprojekt „Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Bockhorn“, welches eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.850 m<sup>2</sup> auf künftige 2.043 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Konzessionsflächen) umfasst, liegt über dem Schwellenwert von 1.500 qm VKF. Somit ist die Abfrage eines Moderationsverfahrens gemäß EH-Kooperation Ost-Friesland durchzuführen. Ob durch das Projekt wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bedarf einer näheren Betrachtung - eine raumordnerische Beurteilung ist daher erforderlich. Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurden gemäß der Leitlinien der EH-Kooperation Ost-Friesland benachbarte Kommunen und Landkreise beteiligt und es wurde abgefragt, ob die Durchführung eines Moderationsverfahrens erwünscht ist (Schreiben vom 12.07.18).

Bereits im Vorfeld wurde die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens von der Gemeinde Bockhorn beauftragt, welches im Juli 2017 von dem Planungsbüro Stadt + Handel fertig gestellt wurde. Die raumordnerische Beurteilung fußt auf den eingegangenen Rückmeldungen der benachbarten Kommunen und Landkreise sowie dem Verträglichkeitsgutachten.

---

<sup>1</sup> LROP-VO 2017, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ zu Ziffer 03

## **Raumordnerische Beurteilung**

Als Grundlagen für die Raumordnerische Beurteilung wurden das LROP-VO 2017, 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und der zentralen Orte“, das LROP 2017, 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, das RROP Friesland 2003 sowie der Vorentwurf RROP 2018, der FNP aus 2009, der BPlan für den Flur 15 einschließlich Begründung und den „ZVB Bockhorn“ sowie der Leitfaden der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland<sup>2</sup> verwendet. Des Weiteren gilt die aktuelle Rechtsprechung (EuGH, BauGB, BVerwG, OVG'e). Ferner wurden das 2013 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn sowie das 2017 erstellte Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel als Grundlagen genutzt.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auch sind bei den eingegangenen Stellungnahmen keine Rückmeldungen dahingehend erfolgt, dass ein Moderationsverfahren erwünscht wird.

Die Einleitung einer Moderationsrunde im Sinne der Einzelhandelskooperation ist daher nicht erforderlich.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Verträglichkeitsprüfung). Die Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes spielen dabei keine Rolle, insofern ist von einer Wettbewerbsneutralität der Unteren Landesplanungsbehörde auszugehen. Die Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot). Beim Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des LROP-VO 2017 handelt es sich um Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind (Beachtungsgebot). Soweit die Raumordnerische Beurteilung diese Ziele als Entscheidungsgrundlage heranzieht, ergeben sich daraus entsprechende Bindungswirkungen gegenüber der Gemeinde Bockhorn.

In den weiteren Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) sind die Ergebnisse der Raumordnerischen Beurteilung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die Umsetzung bzw. Überwachung der Regelungen zum Einzelhandel, die sich letztlich aus einer Baugenehmigung

---

<sup>2</sup> Hannover, August 2003, Aktualisierung 2013



ergeben; so z.B. Anzahl der Parkplätze, zulässige Verkaufsflächen oder Sortimente; sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und/oder eine Veränderung der Sortimentsstruktur bedürfen in der Regel einer raumordnerischen Beurteilung, der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes und einer Baugenehmigung, soweit keine bestehenden Bau- und Planungsrechte vorliegen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten wird mit der Raumordnerischen Beurteilung die Raumverträglichkeit des Vorhabens an dem neuen bzw. erweiterten Standort geprüft. Die Raumordnerische Beurteilung kann nicht mit Auflagen, Bedingungen oder Maßgaben zu dem alten Standort ergänzt bzw. verbunden werden oder sich auf frühere Beurteilungen beziehen<sup>3</sup>.

Das Vorhaben soll über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans realisiert werden. Dieser weist für den Vorhabenstandort ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel aus. Das Vorhaben ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

### **Standort, Beschreibung des Vorhabens**

#### Alter Standort:

Stimmt mit dem neuen Standort überein, da es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung handelt. Der Ortsteil Bockhorn, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, ist als Zentraler Ort der Gemeinde Bockhorn klassifiziert und in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 sowie im Vorentwurf RROP-2018 als Grundzentrum dargestellt.

#### Neuer Standort:

##### *Flächenanteile:*

- Verkaufsfläche m<sup>2</sup> Bestand: Verbrauchermarkt 1.756 m<sup>2</sup> u. Konzessionäre 94 m<sup>2</sup> (**1.850 m<sup>2</sup>**)
- Verkaufsfläche m<sup>2</sup> neu: Verbrauchermarkt 1.915 m<sup>2</sup> u. Konzessionäre 128 m<sup>2</sup> (**2.043 m<sup>2</sup>**)

##### *Warengruppe, Branchen-Code, Sortiment:*

Es sind weiterhin max. 10% der Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente vorgesehen.

##### *Verflechtungsbereich und Einzugsgebiet nach Verträglichkeitsstudie*

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind über Bockhorn hinaus die Grundzentren Sande, Zetel, und Friedeburg und Wiefelstede. Als größeren

<sup>3</sup> Aufgrund der Tatsache, dass es im Bereich Einzelhandel zu schnellen Veränderungen der kaufkraftspezifischen Kennziffern kommt.

Verflechtungsbereich sind die Mittelzentren Jever und Varel; Rastede und Westerstede im Landkreis Ammerland sowie das Oberzentrum Wilhelmshaven heranzuziehen (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018 S.31).

Als Einzugsgebiet kann hauptsächlich das Gemeindegebiet Bockhorn für den Lebensmittelmarkt festgemacht werden: Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst in der **Zone 1** (Nahbereich) die Kernstadt von Bockhorn sowie den Ortsteil Kranenkamp. Dabei unterliegt der Abgrenzung die Annahme zugrunde, dass aus diesen Bereichen eine wesentliche Versorgungsbedeutung auch für die fußläufige Nahversorgung vorliegt. Die **Zone 2** umfasst das sonstige Gemeindegebiet von Bockhorn. Die **Zone 3a** umfasst die von Varler Seite an die Gemeindegrenze zu Bockhorn liegenden Ortsteile Jeringhave und Seghorn der Stadt Varel; die Zone 3b den Ortsteil Neuenburg der Gemeinde Zetel. Insgesamt steht bei Zone 3 die gute verkehrliche Anbindung und kurze Fahrzeit nach Bockhorn im Vordergrund.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben nach Angaben vom Statistischen Landesamts derzeit etwa 8.866 Personen (Gemeinde Bockhorn, März 2018).

#### *Angaben zum Baugrundstück*

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist in der Gemeinde Bockhorn in der Straße Am Markt zu verorten (Flur 15, Flurstücke: 287/12; 287/5; 287/13; 290/3 teilw. u. 290/ 7 teilweise). Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Bockhorn“ von Bockhorn (vgl. EHK 2013). Die genaue Lage des Baugrundstücks ist dem Bebauungsplan und den Übersichtsplänen im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

Bauherr des Vorhabens ist die J. Bünting Beteiligungs AG (Brunnenstraße 37, 26789 Leer) vertreten durch den Betreiber Combi Verbrauchermarkt Einkaufsstätte GmbH & Co KG, (Brunnenstraße 37, 26789 Leer). Das 2013 durch Ratsbeschluss verabschiedete Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn wird als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für die Planung herangezogen.

Nach dem LROP-VO 2017 bzw. dem RROP 2003 inkl. Vorentwurf RROP 2018 nimmt die Gemeinde Bockhorn mit dem Ortsteil Bockhorn gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahr. Das Grundzentrum dient einzelhandelsbezogen der Nahversorgung der Versorgung der dort ansässigen Bevölkerung sowie Touristen und decken mit zentrenrelevanten Sortimenten den allgemeinen täglichen Grundbedarf ab (Kongruenzraum grundzentral). Dazu enthält das LROP folgende Zielfestlegung, die zu beachten ist<sup>4</sup>:

*„(1) Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. [...]*

---

<sup>4</sup> LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“/ LROP 2017, 2.3, Satz 3 bis 6

(4) Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs“.

Möglicher Einzugsbereich (Absatzgebiet)

Die Umsatzanteile und Marktabschöpfung des Planvorhabens umfassen laut Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel den Ortsteil Bockhorn (Zone 1) sowie das weitere Gemeindegebiet (Zone 2) und diffuse Streuzuflüsse.

| <b>Szenario 1 (Erweiterung Aldi Nord und Combi)</b>  |               |                                   |                             |                                |
|--|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Tabelle 12: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020) – Szenario 1 (Erweiterung Aldi Nord und Combi)</b> |               |                                   |                             |                                |
| <b>Einzugsgebiet</b>   | <b>EW</b>     | <b>Kaufkraft<br/>in Mio. Euro</b> | <b>Marktanteil<br/>in %</b> | <b>Umsatz<br/>in Mio. Euro</b> |
| <b>Erweiterung Aldi Nord (1.013 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel)</b>  |               |                                   |                             |                                |
| Zone 1   | 4.656         | 10,8                              | 25,0                        | 2,7                            |
| Zone 2   | 4.012         | 9,3                               | 20,5                        | 1,9                            |
| Zone 3a<br>(Teilbereiche Varell)   | 498           | 1,2                               | 16,0                        | 0,2                            |
| Zone 3b<br>(Teilbereiche Zetel)  | 2.416         | 5,5                               | 12,0                        | 0,7                            |
| Streuzufluss i. H. v. 10 %<br>des Zonenumsatzes  |               | -                                 |                             | 0,6                            |
| <b>Aldi Nord gesamt*</b>   | <b>11.582</b> | <b>26,8</b>                       | <b>-</b>                    | <b>6,1</b>                     |
| <b>Erweiterung Combi inkl. Bäcker (1.436 m<sup>2</sup> VKF + 50 m<sup>2</sup> VKF (Bäcker) Nahrungs- und Genussmittel)</b>   |               |                                   |                             |                                |
| Zone 1   | 4.656         | 10,8                              | 27,0                        | 2,9                            |
| Zone 2   | 4.012         | 9,3                               | 23,0                        | 2,1                            |
| Zone 3a<br>(Teilbereiche Varell)   | 498           | 1,2                               | 16,0                        | 0,2                            |
| Zone 3b<br>(Teilbereiche Zetel)  | 2.416         | 5,5                               | 6,0                         | 0,3                            |
| Streuzufluss i. H. v. 10 %<br>des Zonenumsatzes  |               | -                                 |                             | 0,6                            |
| <b>Combi gesamt*</b>   | <b>11.582</b> | <b>26,8</b>                       | <b>-</b>                    | <b>6,2</b>                     |
| <b>Gesamt inkl. Bäcker (Nahrungs- und Genussmittel)*</b>   | <b>11.582</b> | <b>26,8</b>                       | <b>-</b>                    | <b>12,3</b>                    |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinde Bockhorn und LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Quelle: Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.35

Laut Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel führen „Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Touristen in der Region. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 10 % für die Berechnungen angenommen“ (Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.48).



## Prüfregeln Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

### Prüfregel 1 und 2 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

„Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (LROP 2017, Punkt 2.3 Abs. 08).

#### 1. Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften zu erwarten?

„Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in den Kapiteln 6.1 und 6.3 untersucht und bewertet. Es sind – unter Berücksichtigung der Empfehlung (modifiziertes Szenario 1) – keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“ zu erwarten. Hinsichtlich der „Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte“ ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen gering ausfallen (s. Kapitel 6.2). Aus diesem Grund sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3). Der Rückgang der Zentralitäten in den zentralen Orten Varel und Zetel fällt sehr gering aus, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist. Somit wird für die Planvorhaben (modifiziertes Szenario 1) das Beeinträchtungsverbot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.“ (Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.64).

Die untere Landesplanungsbehörde teilt die Einschätzung des Gutachters, dass für die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften keine Auswirkungen ergeben. Der Rückgang der benachbarten Zentralitäten (GZ Zetel und MZ Varel) und somit eine Kaufkraftabwanderung nach Vorhabenrealisierung fällt wahrscheinlich sehr gering aus. Die Erweiterung des bestehenden Combi-Marktes nach dem modifizierten Szenario 1 wirkt sich auf das eigene kommunale Gebiet der Gemeinde Bockhorn aus. Das Planvorhaben (hier: Combi-Markt) ist kongruent zum EHK Bockhorn 2013.



2. Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

„Das Kernsortiment der Planvorhaben liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 3.2 im Zusammenhang mit Kapitel 6.4), welches laut „Bockhorner Liste“ zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 98).  
Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.63 f.).

Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland schließt sich der Einschätzung der Gutachter an. Es wird durch die Vorhabenrealisierung voraussichtlich nicht zu Kaufkraftabwanderung in die Nachbarkommunen Sande, Varel, Zetel, Friedeburg oder im Landkreis Wittmund oder im Landkreis Ammerland kommen. Es ist weitergehend anzumerken, dass sich der Standort des Lebensmittelmarktes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in integrierter Lage innerhalb eines ZVB befindet. Vermutlich wird es durch die Vorhabenrealisierung zu negativen Auswirkungen auf die Nachfrage der Nahversorgern innerhalb des Ortsteils Bockhorn kommen – diese sind jedoch als marginal einzustufen, da eine Umsetzung nach der Empfehlung des Verträglichkeitsgutachtens S+H nach Szenario 1 erfolgt.

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten (Integrationsgebot).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“ (LROP 2017, Punkt 2.3).

Laut Verträglichkeitsgutachten liegt das Kernsortiment des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches laut „Bockhorner Liste“ zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. Stadt + Handel EHK 2013, S. 98). Der Standort des Planvorhabens (hier: Combi-Markt) befindet sich innerhalb eines ZVB und demnach in einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Niedersachsen 2017. Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben.

Demnach sieht die Untere Landesplanungsbehörde sowohl das Beeinträchtungsverbot als auch das Integrationsverbot als erfüllt an.

Prüfregel 3 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

Welche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

Aufgrund der Beibehaltung der Sortimentsbreite sowie des weiterhin eingehaltenen Grenzwertes von maximal 10 % für aperiodischen Bedarf sind interkommunal keine





wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept sowie dem Leitsatz II (Einzelhandelskonzept, S+H, 2013). Nach dem Leitsatz II soll

*„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (...) im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bockhorn angesiedelt und ausgebaut werden.“*

(Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.47).

#### Prüfregel 4 EHK

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch die Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

Diese Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort Combi ist Teil einer Einzelhandelsagglomeration und ist damit funktional dem zentralen Versorgungsbereich Bockhorn<sup>1</sup> richtig zugeordnet.

Die Ansiedlung wird auf Nachbarkommunen keine nennenswerte Attraktivitätssteigerung induzieren, da einerseits das bestehende Sortiment im gleichen Angebotsspektrum erweitert wird sowie andererseits das Standortnetz insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels in den angrenzenden Orten ebenfalls engmaschig ausgebildet ist. Eine erhöhte Attraktivität für den Standort ZVB Bockhorn im Ortsteil Bockhorn ist demnach durch die Realisierung des Vorhabens nur im geringen Maße zu erwarten, bzw. wirkt sich innerhalb des Ortsteils Bockhorn auf die Betriebe aus. Negative Effekte auf Solitärstandorte in der Gemeinde Bockhorn sind gering zu erwarten. Diese sind jedoch als vergleichsweise schwach einzustufen, sodass Betriebsaufgaben der anderen Betreiber vermieden werden können. Raumwirksame Auswirkungen, die über das eigene Gemeindegebiet hinausgehen, sind kaum zu erwarten.

#### Prüfregel 5 EHK (Kongruenzgebot)

Deckt sich die Neuansiedlung / Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Der Versorgungsauftrag der Gemeinde Bockhorn stellt nach der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum das eigene Gemeindegebiet dar. Somit ist als grundzentraler Kongruenzraum dieses Gemeindegebiet mit der ansässigen Bevölkerungszahl heranzuziehen. In der Gemeinde Bockhorn leben rd. 8.665 Einwohner. Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe Periodischer Bedarf folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleinerer Verbrauchermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft.

Das Vorhaben wird mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.043 qm als grundzentrentypische Angebotsformen dem zugewiesenen Versorgungsauftrag der Gemeinde

Bockhorn gerecht. Aufgrund der Größe wird jedoch die Schwelle für das Moderationsverfahren erreicht. Diese liegt für Grundzentren bei Lebensmittelmärkten des Betriebstyps Lebensmittelmarkt bei 1.500 qm VKF.

**Tabelle 20: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes – Combi-Markt**

| Sortiment                  | Im Kongruenzraum* |      | Außerhalb des Kongruenzraums** |      | Umsatz gesamt |      |
|----------------------------|-------------------|------|--------------------------------|------|---------------|------|
|                            | in Mio. Euro      | in % | in Mio. Euro                   | in % | in Mio. Euro  | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 5,1               | 81   | 1,1                            | 19   | 6,2           | 100  |

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IfH Köln (2017); Werte gerundet;  
 \* Gemeinde Bockhorn;  
 \*\* Stadt Varel, Gemeinde Zetel sowie Streuumsatz.

(Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.62).

„Gemäß Marktanteilsmodell (s. Kapitel 5.3) wird für den erweiterten Combi-Markt auch im modifizierten Szenario 1 (inkl. Bäcker) ein Umsatz von rd. 5,1 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Gemeinde Bockhorn prognostiziert.“ (Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.62 ).

Das heißt für den grundzentralen Kongruenzraum (= Gemeinde Bockhorn) ergibt sich somit eine Umsatzherkunft von rd. 88 bzw. rd. 81 %. Somit werden deutlich mehr als 70 % des Vorhabenumsatzes durch das Bockhorner Kaufkraftpotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel induziert. Bei dem Sortiment Drogeriewaren handelt es sich bei den Planvorhaben um Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs, wodurch in diesem Sortiment ein vergleichbarer Wert erreicht wird.“ (Verträglichkeitsgutachten, S+H, 2018, S.62 ).

Der gutachterlichen Einschätzung für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren schließt sich die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland an. Das Kongruenzgebot grundzentral trifft auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Bockhorn zu und wurde im Verträglichkeitsgutachten den veränderten Kunden- und Umsatzanteilen des Einzelhandelsgroßprojektes zu Grunde gelegt.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Combi-Markts in Bockhorn auf rd. 2.043 qm Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Stadt + Handel im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von 1,1 Mio € zulasten der Angebote außerhalb des Kongruenzraumes (Stadt Varel, Gemeinde Zetel sowie Streuumsätze) erzielt. Damit wird bei rd. 19% (d.h. <30%) der zu erwartenden Umsatzanteile von außerhalb des Verflechtungsbereiches der grundzentrale Kongruenzraum nicht überschritten und eine LROP-Konformität hergestellt.



### **Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung**

Die Erweiterung des Combi-Markts auf rd. 2.043 qm VKF lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland uneingeschränkt in Einklang bringen. Wenngleich das Vorhaben den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens unterliegt, sind nach Einschätzung von Stadt + Handel die Nachbarkommunen mit zentralörtlicher Versorgungsfunktion durch das Vorhaben in Bockhorn nicht beeinträchtigt.

Die Durchführung eines Moderationsverfahrens wird nicht gewünscht.

Die grundsätzliche Verkaufsflächen-Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes innerhalb des ZVB Bockhorn wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP-VO 2017 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet.

gez. Eckberg