



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Ankerweg in Großefehn- Timmel als Standort für einen Edeka-Markt**

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Erweiterungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag von dem Verbrauchermarkt Timmel  
Hamburg, 23.12.2019



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Ankerweg in Großefehn– Timmel als Standort für einen Edeka–Markt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2746

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling, Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag von

**Verbrauchermarkt Timmel**

**Fehnweg 31**

**22629 Großefehn**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich–Ebert–Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>10</b>
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>15</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	20
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>22</b>
5.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsraum	22
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	24
5.2.1	ZVB Ortskern Großefehn	24
5.2.2	ZVB Ortskern Warsingsfehn	26

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>28</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	28
6.2	Wirkungsprognose	32
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>34</b>
7.1	Zur Frage der Einordnung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt	34
7.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (= städtebauliche Auswirkungen)	36
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>40</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: nah und gut-Supermarkt im Ortsteil Timmel	6
Abbildung 3: Zu- und Abfahrt zum Vorhabenstandort von der Leerer Landstraße	6
Abbildung 4: Blick entlang der Leerer Landstraße in Richtung Osten	7
Abbildung 5: Blick entlang der Leerer Landstraße in Richtung Westen	7
Abbildung 6: Lage im Raum	10
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Abbildung 9: 1.000 m-Fußläufigkeits-Isochrone um den Vorhabenstandort (Zone 1a)	19
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	23
Abbildung 11: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Großefehn gemäß Einzelhandelskonzept	25
Abbildung 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Warsingsfehn gemäß Einzelhandelskonzept	27

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	19
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	20
Tabelle 5: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets nach Erweiterung	29
Tabelle 6: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Erweiterung	29
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	30
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Status quo)	30
Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch die Erweiterung	31
Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch die Erweiterung	31

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Großefehntjer Ortsteil Timmel beabsichtigt der Edeka-Kaufmann Bruns seinen nah & gut-Markt von aktuell rd. 740 qm auf rd. 1.170 qm Verkaufsfläche zu erweitern (inkl. Bäcker). Der Markt befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Das Vorhaben ist nicht im zentralen Ortsteil der Gemeinde verortet und ist nach Einschätzung des Landkreises Aurich damit im Rahmen der Bauleitplanung nur über die Regelung des LROP Niedersachsen zur wohnortnahen Versorgung umsetzbar. Zugleich wird eine Umsetzung über ein Sondergebiet Einzelhandel für erforderlich erachtet.

Das LROP Niedersachsen 2017 sieht einen sogenannten nicht raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb dann als gegeben, wenn eine wohnortbezogene Nahversorgung vorliegt; d.h. der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens aus dem Nahbereich einschließlich der in diesem Raum verorteten Übernachtungsgäste generiert wird.

Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Wirkungsanalyse eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur die Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben (sog. Deltabetrachtung). Für die Begutachtung wurden Echtsätze für den Standort bereitgestellt.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung. Es war u.a. zu prüfen, ob der Standort überwiegend zur wohnortbezogene Nahversorgung dienen kann (u.a. Merkmal des Umsatzschwerpunkts aus dem Nahbereich). Dabei waren die Gästeübernachtungen in Timmel mit zu berücksichtigen. Auf die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im LROP Niedersachsen 2017 und im Landkreis Aurich (RROP) kommt es bei dieser Fallkonstellation nicht an. Danach war nur die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit zu beantworten.

## 1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Analyse eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Kurzdarstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Kurzdarstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen, Gästeübernachtungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (allesamt außerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung; Ableitung eines **tragfähigen Vorhabenkonzepts** mit rd. 1.170 qm Verkaufsfläche;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet; darüber hinaus wurden auch die Effekte zu Lasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Städtebauliche Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung:
  - Bewertung, ob das Vorhaben **nicht raumbedeutsam** ist (Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017);
  - Bewertung der prospektiven Umverteilungswirkungen durch das Vorhaben;
  - Kurze Konformitätsprüfung mit dem **Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Gemeinde Großefehn;

- Zusammenfassende Bewertung der **tragfähigen und verträglichen Dimensionierung** des Vorhabens unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute (v.a. Einwohnerkataster Großefehn, Großefehn Tourismus GmbH) bezüglich der sozioökonomischen Rahmendate einschließlich testierter Angaben zum aktuellen Brutto-Umsatz am Standort;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und ggf. tangierter Einkaufsalternativen (nur LEH > 400 qm Verkaufsfläche);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit;
- **Projektbegleitende Abstimmungen** mit der Gemeinde Großefehn, dem Landkreis Aurich und dem Vorhabenträger.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich in der Ankerstraße 2 im Großefehntjer Ortsteil Timmel und somit im südwestlichen Gebiet der Flächengemeinde.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Leerer Landstraße (L 14), welche den Ortsteil in Nord-Südwest-Richtung durchzieht. Im Süden führt die L 14 zur Bundesautobahn 31 sowie zur B 70 und in Richtung Norden geht die Straße im Auricher Ortsteil Schirum in die B 72 über. Die Leerer Landstraße kann somit

als wichtige Verbindungsstraße des Ortsteils Timmel mit den angrenzenden Ortsteilen gewertet werden. Innerhalb des Ortsteils ist der Vorhabenstandort innerhalb von weniger als 5-PKW-Minuten sehr gut erreichbar.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt direkt am Vorhabenstandort mit der Bushaltestelle „L14/ Ankerweg“, wo die Linien 481 (Verbindung Aurich - Timmel - Moormerland - Leer) und 486 (Verbindung Aurich - Westgroßefehn - Timmel - Ostgroßefehn) tagsüber einmal in der Stunde verkehren. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohn- (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und Ferienwohnungs-/hausgebieten ist ebenfalls gegeben.

Das **Vorhabengrundstück** ist derzeit bebaut und wird durch den zu erweiternden nah und gut-Supermarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 740 qm zzgl. Lager- und Stellplatzfläche genutzt. Die Zu- und Abfahrt auf das Areal erfolgt über die Leerer Landstraße. Die westlich angelagerte Stellplatzanlage umfasst lediglich rd. 20 Stellplätze und deutet auf ein vorrangig fußläufiges Einzugsgebiet des Markts hin. Zudem befinden sich vor dem Haus noch straßenbegleitend 6 Stellplätze.

Das **Standortumfeld** ist ganz überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser des Ortsteils Timmel geprägt. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Hotel Kastanjehoff (Leerer Landstraße 31) sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe im Gebäude der Alten Schule (Leerer Landstraße 6). Außerdem liegt in 800 m Entfernung zum Vorhabenstandort das Timmeler Meer, wo der touristische Schwerpunkt der Gemeinde Großefehn angesiedelt ist. Neben dem Campingplatz finden sich hier Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Pensionen sowie eine kleine Anzahl von Hotels in fußläufiger Entfernung zum nah und gut-Markt

Nach dem **kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept** aus dem Jahr 2012 besteht in der Gemeinde mit dem Ostgroßefehntjer Ortskern lediglich ein zentraler Versorgungsbereich. Der Vorhabenstandort wird demgegenüber als Nahversorgungsstandort charakterisiert mit dem Aufgabenschwerpunkt, eine ergänzende Wohngebietsversorgung zu erfüllen (im Bereich Nahversorgung).



**Abbildung 2: nah und gut-Supermarkt im Ortsteil Timmel**



**Abbildung 3: Zu- und Abfahrt zum Vorhabenstandort von der Leerer Landstraße**



**Abbildung 4: Blick entlang der Leerer Landstraße in Richtung Osten**



**Abbildung 5: Blick entlang der Leerer Landstraße in Richtung Westen**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des nah und gut-Supermarkts im Ankerweg innerhalb des Großefehntjer Ortsteils Timmel. Dabei soll die Verkaufsfläche<sup>1</sup> von derzeit rd. 760 qm (inkl. Bäckerei) auf dann rd. 1.170 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) erweitert werden, was einem Verkaufsflächenzuwachs von etwa 410 qm entspricht.

Der Sortimentsschwerpunkt des nah und gut-Markts liegt auch nach der Erweiterung und Umstellung auf das Edeka-Konzept in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/ Reinigungsmittel (nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Bedarf). Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer, überwiegend zentrenrelevante Randsortimente<sup>2</sup> wird erfahrungsgemäß bei bis zu 8 % (rd. 95 qm Verkaufsfläche) liegen.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Nahversorgers folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>699</b>	<b>377</b>	<b>1.076</b>
<i>davon Lebensmittelmarkt</i>	<i>679</i>	<i>367</i>	<i>1.046</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>20</i>	<i>10</i>	<i>30</i>
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>61</b>	<b>33</b>	<b>94</b>
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>410</b>	<b>1.170</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens**

Der Supermarkt befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Zur Umsetzung des Vorhabens ist nach Einschätzung des Landkreises Aurich ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitäts-

<sup>1</sup> Ohne Verzehrbereiche des Bäckers, ohne Lager (u.ä.) und ohne räumlich abgetrennten Catering-Bereich des Kaufmanns Bruns.

<sup>2</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

steigerung des Marktes ergibt.<sup>3</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Teil der bestehenden Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets.

Am Ankerweg innerhalb des Großefehntjer Ortsteils Timmel soll der bestehende nah und gut-Supermarkt von derzeit rd. 760 qm (inkl. Bäckerei) auf dann rd. 1.170 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckereiverkauf; ohne Sitzbereich) erweitert werden. Zur Umsetzung des Vorhabens soll ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

---

<sup>3</sup>Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

Die **Gemeinde Großefehn** befindet sich im äußersten Nordwesten des Bundeslands Niedersachsen, im Landkreis Aurich. Die Gemeinde Großefehn wird durch ein dezentrales Siedlungsgefüge der 14 Ortsteile geprägt. Dabei haben sich innerhalb der reizvollen Fehnlandschaft entlang der Kanäle weiträumige, bandartige Streusiedlungen herausgebildet. Der größte Ortsteil ist Ostgroßefehn, in dem gut ein Viertel der Großefehntjer leben und zugleich bevorzugter Standort für Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen ist.

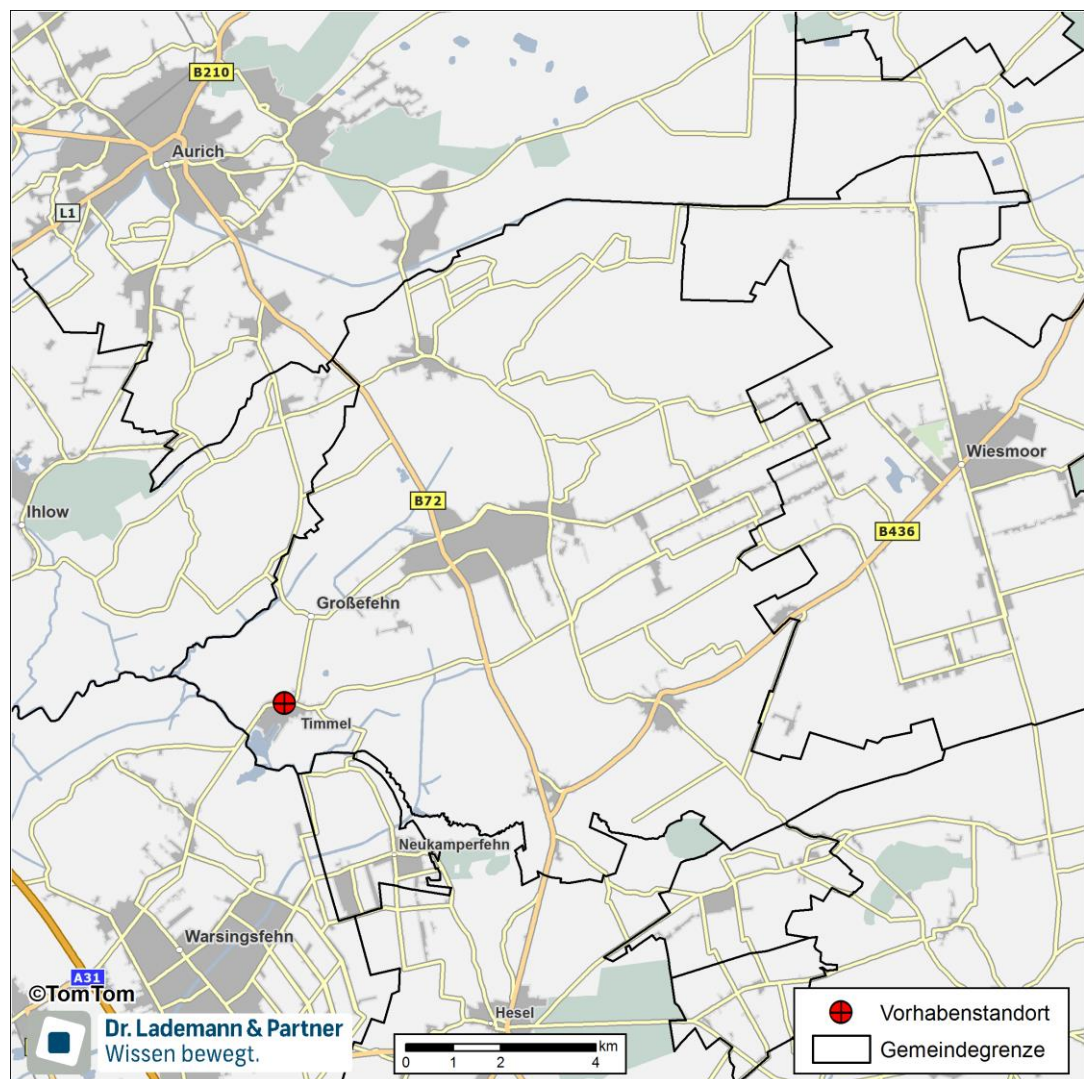


Abbildung 6: Lage im Raum

An das **überörtliche Verkehrsnetz** ist die Gemeinde über den Urlaubszubringer, der B 72, die von Norden/Norddeich über die Kreisstadt Aurich in südöstliche Richtung bis nach Cloppenburg führt, angebunden. Sie durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung und bindet bei Filsum an die rund 19 km südlich verlaufende BAB 28 an. Von dort ist eine zügige Anbindung an die Region Bremen/Oldenburg sowie die deutsch-niederländische Grenzregion (A 7 nach Groningen bzw. BAB 31 zum Ruhrgebiet) gegeben. Ferner stellt die durch das südöstliche Gemeindegebiet verlaufende B 436 eine Verbindung zwischen der Kreisstadt Leer über die BAB 28 zum westlichen Umland (u.a. Wiesmoor) her und führt im weiteren Verlauf an die BAB 29, die sich von Wilhelmshaven bis zur südlich von Oldenburg gelegenen BAB 1 erstreckt. Innerhalb der Gemeinde sorgt ein weit verzweigtes Netz von Kreisstraßen für eine optimale Erreichbarkeit aller 14 Ortsteile und gewährleistet zudem die Anbindung an (attraktive) Wettbewerbsstandorte.

Großefehn, wie auch die nahegelegene Kreisstadt Aurich, sind **nicht an das regionale Schienennetz** angebunden. Die inner- und überörtliche Erschließung zwischen den Großefehntjer Ortsteilen wird vielmehr durch zwölf Buslinien gesichert. Der ZOB im Zentralen Ort Ostgroßefehn stellt dabei den wichtigsten Knotenpunkt des ÖPNV dar.

Der Fremdenverkehr entwickelte sich in Großefehn zunehmend zu einem wichtigen Wirtschaftszweig. Entscheidend für diese Entwicklung sind vor allem die naturräumlichen Gegebenheiten. Durch ihre natur- und kulturräumliche Lage verfügt die Gemeinde Großefehn über ein **erhebliches Tourismuspotenzial**. So spielen beispielsweise der Bade- und Reittourismus im Luftkurort Timmel sowie der Radwandertourismus entlang der Fehnkanäle eine wichtige Rolle. Mit rd. 16.278 Gästeankünfte und knapp 74.855 Übernachtungen in 2018 stellt der Tourismus in Timmel somit einen großen Wirtschaftsfaktor dar. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 4,6 Tage<sup>4</sup>. Hinzu kommen noch Übernachtungsgäste in kleinen Betrieben (unter 10 Betten), Gäste auf Campingplätzen sowie Tagesgäste, die ebenfalls Potenziale für den Einzelhandel induzieren. Vor allem die Gäste auf Campingplätzen sind für das Vorhaben von Bedeutung, da mit dem „Campingplatz am Timmeler Meer“ ein gut frequentierter Campingplatz in rd. 700 m Entfernung liegt.

Laut den Angaben der Großefehn Tourismus GmbH verzeichnete Großefehn einschließlich des Campingplatzes **etwa 193.225 Übernachtungen im Jahr 2018**, welche durch ca. 160 Vermieter und Hotels im Gemeindegebiet erzielt werden. Im Ortsteil Timmel werden davon ca. Vierfüntel, also rd. 154.580 Übernachtungen, erreicht. Perspektivisch ist für das Jahr 2020 durch einen **Ausbau des Tourismusangebots** mit einem Zuwachs der Übernachtungen zu rechnen: Hierzu zählen die Entwicklung von 19 Wohnmobilplätzen am Timmeler Hafen (die Großefehn Tourismus GmbH geht von ca. 6.500 Übernachtungen im Jahr 2020 in diesem Bereich aus) sowie die geplante

---

<sup>4</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen. Monatserhebung im Tourismus in Niedersachsen (Gebietsstand: 01.07.2017) - Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen.



Errichtung von neuen Treckinghütten auf dem Campingplatz am See (ca. 1.000 zusätzliche Übernachtungen). Zudem werden derzeit in Timmel (Waterpad) 20 neue Wohneinheiten gebaut, wovon das Tourismusbüro von 15 neuen Ferienwohnungen ausgeht. Die Belegzeiten variieren je nach Lage und eigenem Werbeeinsatz der jeweiligen Vermieter zwischen 70 und 160 Tage pro Jahr, weshalb die Großefehn Tourismus GmbH mit zusätzlichen 2.500 Übernachtungen rechnet. **Insgesamt ist somit prospektiv mit zusätzlichen 10.000 Übernachtungen pro Jahr in der Ortschaft Timmel zu rechnen.** Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Gäste fallen dabei aufgrund des hohen Anteiles nicht gewerblicher Unterkünfte v.a. zu Gunsten periodischer Sortimente aus.

Die Gemeinde Großefehn ist gemäß regionalplanerischen Vorstellungen<sup>5</sup> die raumordnerische Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen; der Ortsteil Ostgroßefehn ist dabei als geographisches und funktionales Zentrum der Gemeinde (zentraler Ortsteil) festgelegt. Im 20 km-Umkreis befinden sich zudem fünf weitere Grundzentren, die Gemeinden Wiesmoor (Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion), Uplengen, Hesel, Moormerland und Ihlow. Nach regionalplanerischer Auffassung sollen Grundzentren die Angebote des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) sicherstellen. Nächstgelegener höherstufiger zentraler Ort ist Aurich (Mittelzentrum in rd. 14 km). Sonstige zentrale Orte liegen vergleichsweise weit entfernt.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung in Großefehn** verlief seit 2015 mit einem Wachstum von +0,4 % p.a. leicht positiv. Damit liegt Großefehn gegenüber den umliegenden Gemeinden im Durchschnitt (zwischen +0,2 % und +0,7 % p.a.). Während die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Aurich (+0,2 % p.a.) gegenüber Großefehn leicht unterdurchschnittlich abschneidet, ist das Wachstum im Bundesland Niedersachsen (+0,5 % p.a.) leicht überdurchschnittlich.

Insgesamt lebten in Großefehn Anfang 2019

**gut 13.900 Einwohner.**

Davon sind knapp 8 % dem Großefehntjer Ortsteil Timmel zugehörig.

---

<sup>5</sup> Vgl. RROP Landkreis Aurich 2018.

## Einwohnerentwicklung in Großefehn im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2015	2019	abs.	+/- 15/19		Veränderung p.a. in %
					in %	
<b>Großefehn</b>	<b>13.716</b>	<b>13.915</b>	<b>199</b>	<b>1,5</b>		<b>0,4</b>
Ihlow	12.200	12.418	218	1,8		0,4
Hesel	4.567	4.596	29	0,6		0,2
Uplengen	11.518	11.778	260	2,3		0,6
Moormerland	22.783	23.426	643	2,8		0,7
Wiesmoor	12.878	13.141	263	2,0		0,5
Landkreis Aurich	187.998	189.848	1.850	1,0		0,2
Niedersachsen	7.826.739	7.982.448	155.709	2,0		0,5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Großefehn kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>6</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Großefehn daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**ca. 14.220 Einwohnern.**

Großefehn verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>7</sup>** von 90,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Aurich (93,0) sowie zum Landesdurchschnitt (99,2) unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Großefehn. Vor allem das touristische Potenzial der Gemeinde sowie insbesondere des Ortsteils Timmels ist positiv zu bewerten: Davon kann auch der örtliche Einzelhandel zu einem gewissen Teil profitieren. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

<sup>6</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2019. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>7</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

Großefehn ist raumordnerisch als Grundzentrum (Ortsteil Ostgroßefehn) eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet. Der Ortsteil Timmel weist keine zentralörtliche Funktion auf.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Großefehn (Ortsteil Timmel) übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit typgleichen und typähnlichen strukturprägenden Lebensmittelangeboten. Darüber hinaus sind räumlich funktionale Barrieren zu beachten.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die großräumigen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb der **Gemeinde Großefehn** im Kernort Ostgroßefehn entlang des Postwegs mehrere strukturprägende Lebensmittelbetriebe > 800 qm VKF. Neben den beiden Verbrauchermärkten Edeka und Combi sind zudem noch die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl hier ansässig (rd. 8 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Zudem bestehen in den beiden Ortsteilen Holtrop mit einem Edeka (rd. 10 km Entfernung zum Vorhabenstandort) und Timmel (Vorhaben) jeweils ein Supermarkt < 800 qm VKF.

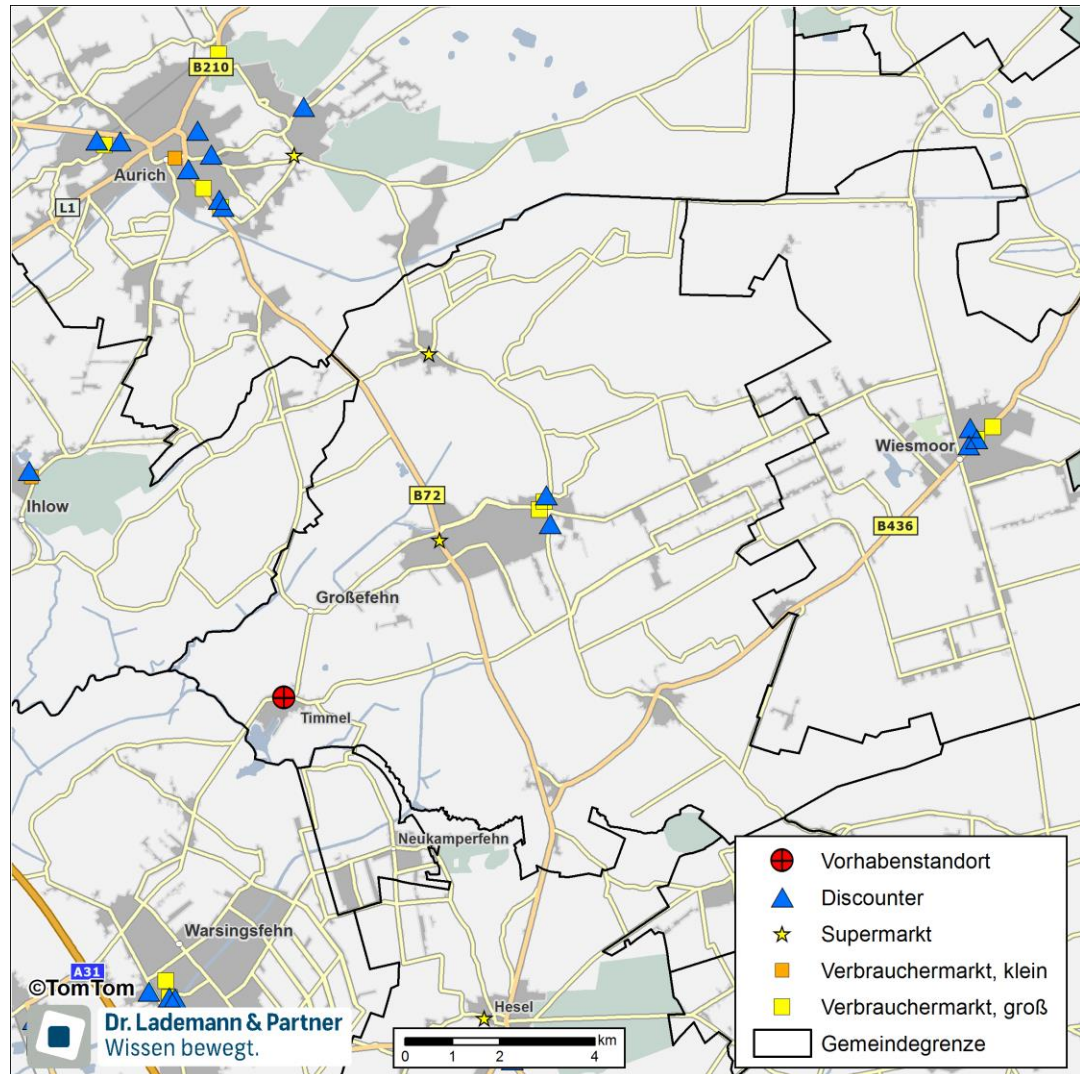


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Die nächstgelegenen Wettbewerbsstrukturen außerhalb der Gemeinde Großefehn im Lebensmitteleinzelhandel sind aktuell:

- In der südlich angrenzenden **Gemeinde Moormerland** (Ortschaft Warsingsfehn) ist neben drei Lebensmitteldiscountern (Netto, Lidl, Aldi) im Fehntjer Einkaufszentrum noch ein Combi-Verbrauchermarkt in zentraler Lage des Ortsteils anzutreffen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Combi-Verbrauchermarkt ist noch ein Edeka-Verbrauchermarkt in der Heinrich-Lübke-Straße vorhanden (rd. 8 km Entfernung zum Vorhabenstandort).
- In der westlich gelegenen **Gemeinde Ihlow** sind im Ortsteil Ihlowerfehn an einem Verbundstandort ein Combi-Verbrauchermarkt sowie Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig (rd. 12 km Entfernung zum Vorhabenstandort).

- In der **Gemeinde Hesel** sind ebenfalls an einem Verbundstandort vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Aldi, Lidl, Netto, Combi) an einem Verbundstandort (Im Brink) in rd. 14 km Entfernung zum Vorhabenstandort vorhanden.
- In Richtung Norden befindet sich in der **Stadt Aurich** an der Raiffeisenstraße (rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort) und somit im südöstlichen Stadtgebiet noch eine ausstrahlungsstarke Fachmarkttagglomeration mit den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben Edeka, Lidl und Aldi, welche durch weitere großflächige Betriebe mit ausstrahlungsstarken aperiodischen Sortimenten ergänzt wird.
- Ferner verfügt die **Stadt Wiesmoor** in rd. 19 km östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort mit drei Lebensmitteldiscountern an der Hauptstraße und zwei leistungsfähigen großen Verbrauchermärkten (Edeka, Combi) über ein breites Spektrum nahversorgungsrelevanter Angebote. Auch findet eine Ergänzung durch großflächige Fachmarktbetriebe im aperiodischen Bedarfsbereich statt.

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des projektspezifischen Einzugsgebiets auswirkt.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Wesentlichen über den Großefehntjer Ortsteil Timmel. Zudem kann noch der Ortsteil Westgroßefehn dem Einzugsgebiet innerhalb der Gemeinde Großefehn zugerechnet werden. Direkt außerhalb der Gemeinde Großefehn sind Teile des Ortsteils Lübbertsfehn (Gemeinde Ihlowerfehn), des Ortsteils Hatshausen (Gemeinde Moormerland) sowie der ländlich geprägte nördliche Bereich der Gemeinde Neukamperfehn dem Einzugsgebiet zuzurechnen.

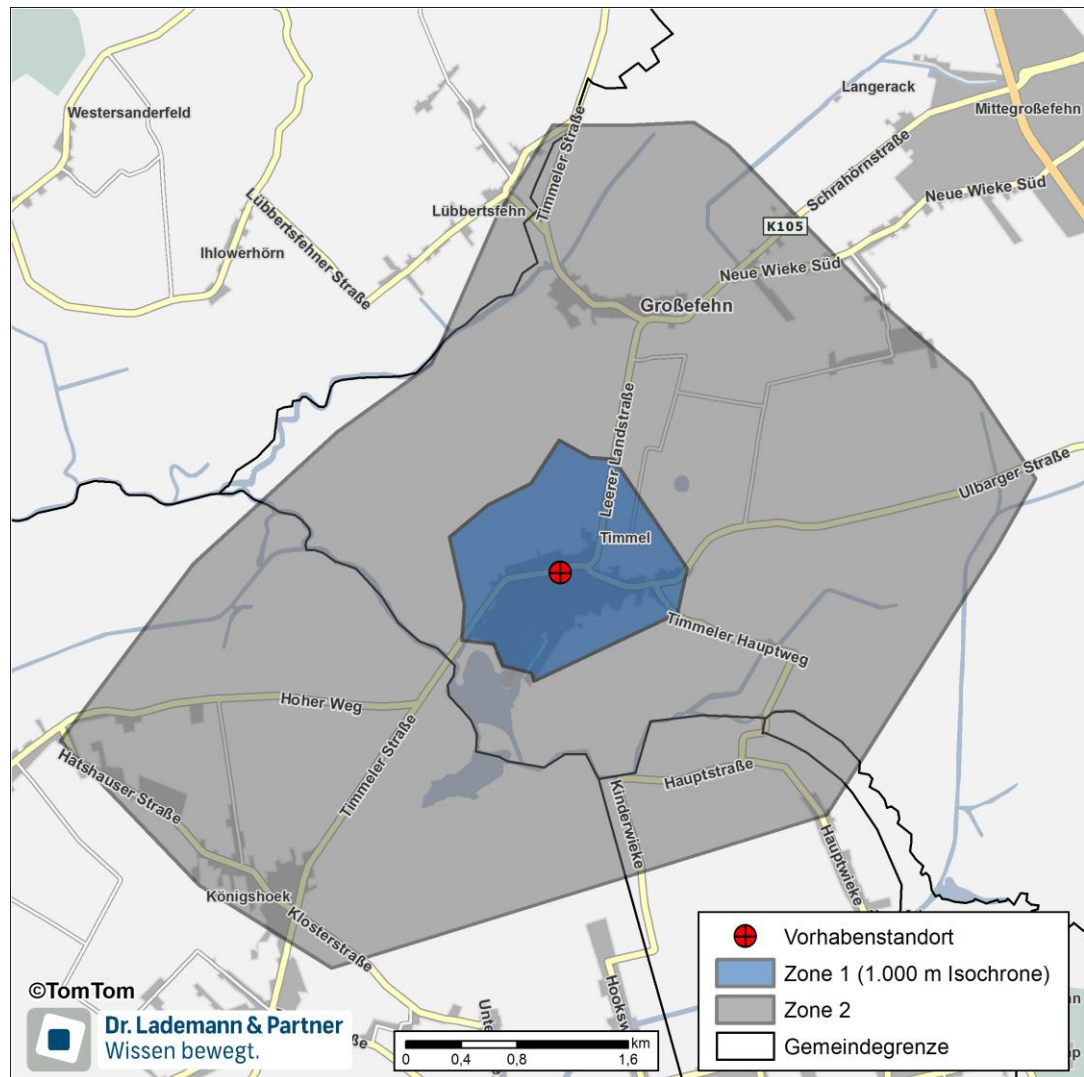


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit rd. 2.010 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leichten Anstieg des **Einwohnerpotenzials in 2021** ausgegangen werden von insgesamt **rd. 2.040 Einwohnern**. Die Abgrenzung einer 1.000 m-Fußläufigkeits-Isochrone um den Vorhabenstandort (=Zone 1a) erfolgte dabei über ein Geografisches Informationssystem. Im Jahr 2021 sind rd. 980 Einwohner dem fußläufigen Nahbereich des Vorhabens (1.000 m-Fußläufigkeits-Isochrone) zuzurechnen.

Dazu kommt noch das **Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen<sup>8</sup>** im Ortsteil Timmel (und somit auch innerhalb der 1.000 m-Fußläufigkeits-Isochrone). In

<sup>8</sup> Nach Angaben der Großefehn Tourismus GmbH waren im Jahr 2018 im Großefehntjer Ortsteil Timmel rd. 154.580 Übernachtungen im Jahr zu verzeichnen. Unter der vorsichtigen Annahme, dass Touristen die nächstgelegenen Versorgungsangebote aufsuchen, kann für den Nahbereich (Zone 1a) mit einem jährlichen Zusatzpotenzial gerechnet werden, welches einem Einwohneräquivalent von mindestens 420 Einwohnern entspricht. Mit Blick auf den Ausbau der Tourismusangebote wurde eine Erhöhung der Übernachtungsgäste berücksichtigt (vgl. Kap. 3).

Anlehnung an die Berechnungsweise der LROP-Arbeitshilfe beträgt das Einwohner-äquivalent dieser Personen heruntergebrochen auf ein Jahr bezogen auf die Übernachtungsgäste (Zone 1b) im Großefehntjer Ortsteil Timmel im Jahr 2021 rd. 450 Personen<sup>9</sup> (rd. 22 % des Gesamtkundenpotenzials).

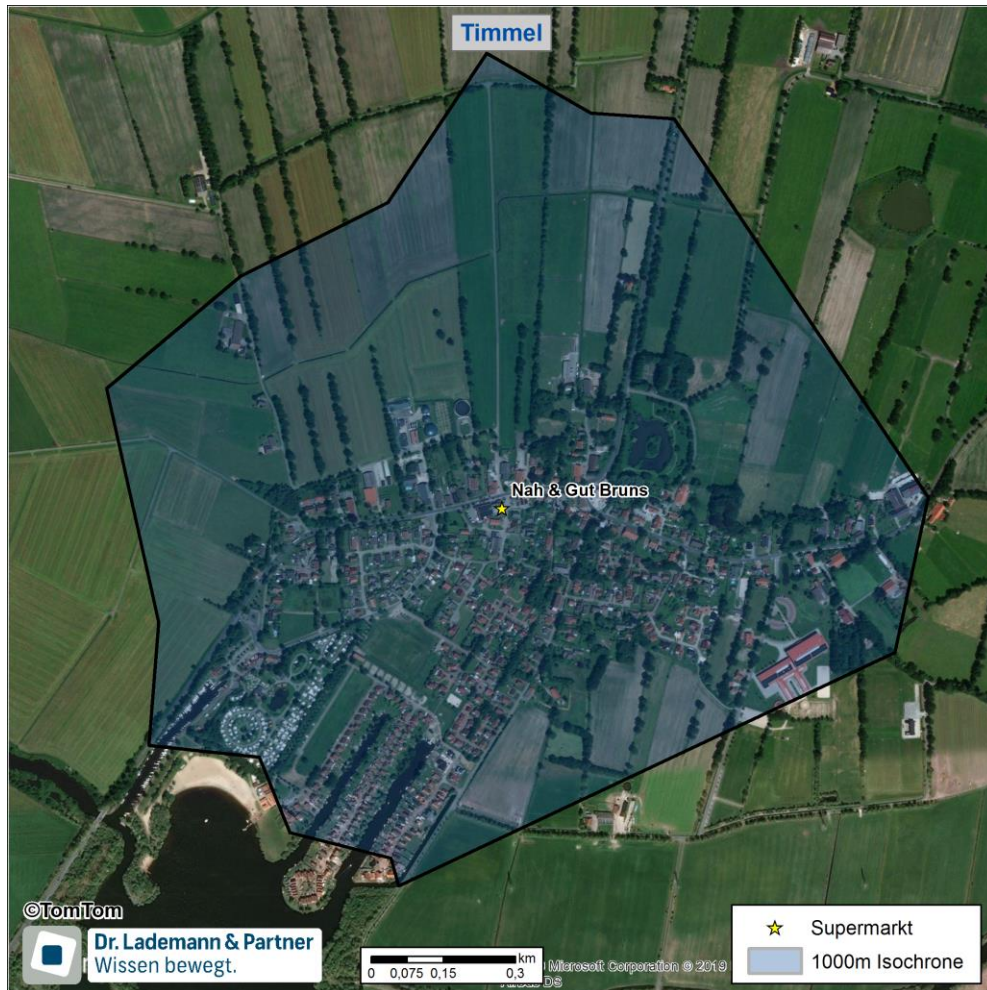


Abbildung 9: 1.000 m-Fußläufigkeits-Isochrone um den Vorhabenstandort (Zone 1a)

#### Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Großefehn-Timmel

Bereich	2019	2021
Zone 1a (Einwohner in 1.000 m Fußläufigkeits-Isochrone)	980	980
Zone 1b (Kundenpotenzial aus Einwohneräquivalent)	420	450
Zone 2	610	610
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>2.010</b>	<b>2.040</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

<sup>9</sup> Berücksichtigung gemäß Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP. Touristenangaben laut Großefehn Tourismus GmbH.



Hinzu kommen noch weitere Streuumsätze, die einerseits durch Tagestouristen und andererseits durch Durchreisende rekrutiert werden. Ferner wurde berücksichtigt, dass der Standort in der Saison von Sonderöffnungszeiten profitieren kann.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>10</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente<sup>11</sup> innerhalb des Einzugsgebiets aktuell rd. 12,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer leichten **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 12,3 Mio. € (+0,2 Mio. €).**

Davon entfallen knapp 6,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	2,8	1,4	1,7	6,0
Aperiodischer Bedarf**	3,0	1,5	1,8	6,3
<b>Gesamt</b>	<b>5,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>12,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \* ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf \*\* ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Innerhalb einer 1.000 m Fußläufigkeits-Isochrone (Zone 1a) um den Vorhabenstandort umfasst das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial der relevanten Einwohner insgesamt rd. 5,8 Mio. € im Jahr 2021 (rd. 2,8 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf). Das Nachfragepotenzial der Kunden durch die Übernachtungstouristen (Zone 1b Einwohneräquivalent gem. LROP) umfasst rd. 1,4 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>10</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

<sup>11</sup> Ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf sowie ohne Möbel

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im erweiterten Untersuchungsraum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Der nah und gut-Supermarkt ist jedoch der einzige Lebensmittelanbieter im Ortsteil Timmel. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe befinden sich in jeweils rd. 8 km Entfernung. Somit kommt dem nah und gut Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion im fußläufigen Bereich zu. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2021 etwa 2.050 Personen. Davon leben ca. 980 Einwohner innerhalb einer 1.000 m Fußläufigkeits-Isochrone um den Vorhabenstandort. Das Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen aus diesem Umfeld beträgt prospektiv 451 Personen (Berücksichtigung im Sinne der Arbeitshilfe für das LROP). Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet (inkl. Berücksichtigung der Übernachtungsgäste) wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 12,3 Mio. € leicht ansteigen (exkl. sonstige Streukundenpotenzials). Davon entfallen etwa 6,0 Mio. auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die versorgungsstrukturelle Ausgangslage im Einzugsgebiet sowie die städtebauliche Situation in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Untersuchungsraum

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Dezember 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands (= periodischer Bedarfsbereich) im Einzugsgebiet<sup>12</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Dabei wird deutlich, dass der **nah und gut-Supermarkt (Vorhaben) den einzigen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb im Einzugsgebiet** darstellt. Hinzu kommt noch eine Bäckerei in der Vorkassenzonen des Supermarkts. Weitere Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs sind im Einzugsgebiet nicht vorhanden. Insgesamt wird somit im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von**

**rd. 700 qm**

vorgehalten, welche sich ausschließlich auf das Vorhaben bezieht.

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet (nur Einwohner) beträgt rd. 455 qm/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner). Bezieht man die saisonale, touristische Nachfrage am Standort mit ein (Einwohner-/ Kundenpotenzial im Jahr 2019 insgesamt ca. 2.007 Personen), so beträgt die Verkaufsflächendichte lediglich rd. 360 qm/1.000 Personen. Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation und auf bestehende Entwicklungspotenziale hin.

---

<sup>12</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben dem Großefehntjer Ortsteil Timmel noch den Großefehntjer Ortsteil Westgroßefehn sowie direkt außerhalb der Gemeinde Großefehn Teile des Ortsteils Lübbertsfehn (Gemeinde Ihlowefehn), des Ortsteils Hatshausen (Gemeinde Moormerland) sowie den nördlichen Bereich der Gemeinde Neukamperfehn.

Der **Brutto-Umsatz**<sup>13</sup> nahversorgungsrelevanten Sortimenten beläuft sich dabei auf insgesamt **rd. 1,9 Mio. €** (ohne aperiodische Randsortimente). Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 43 % für das Einzugsgebiet ohne touristische Nachfrage bzw. rd. 33 % inkl. touristisches Potenzial, die jeweils auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

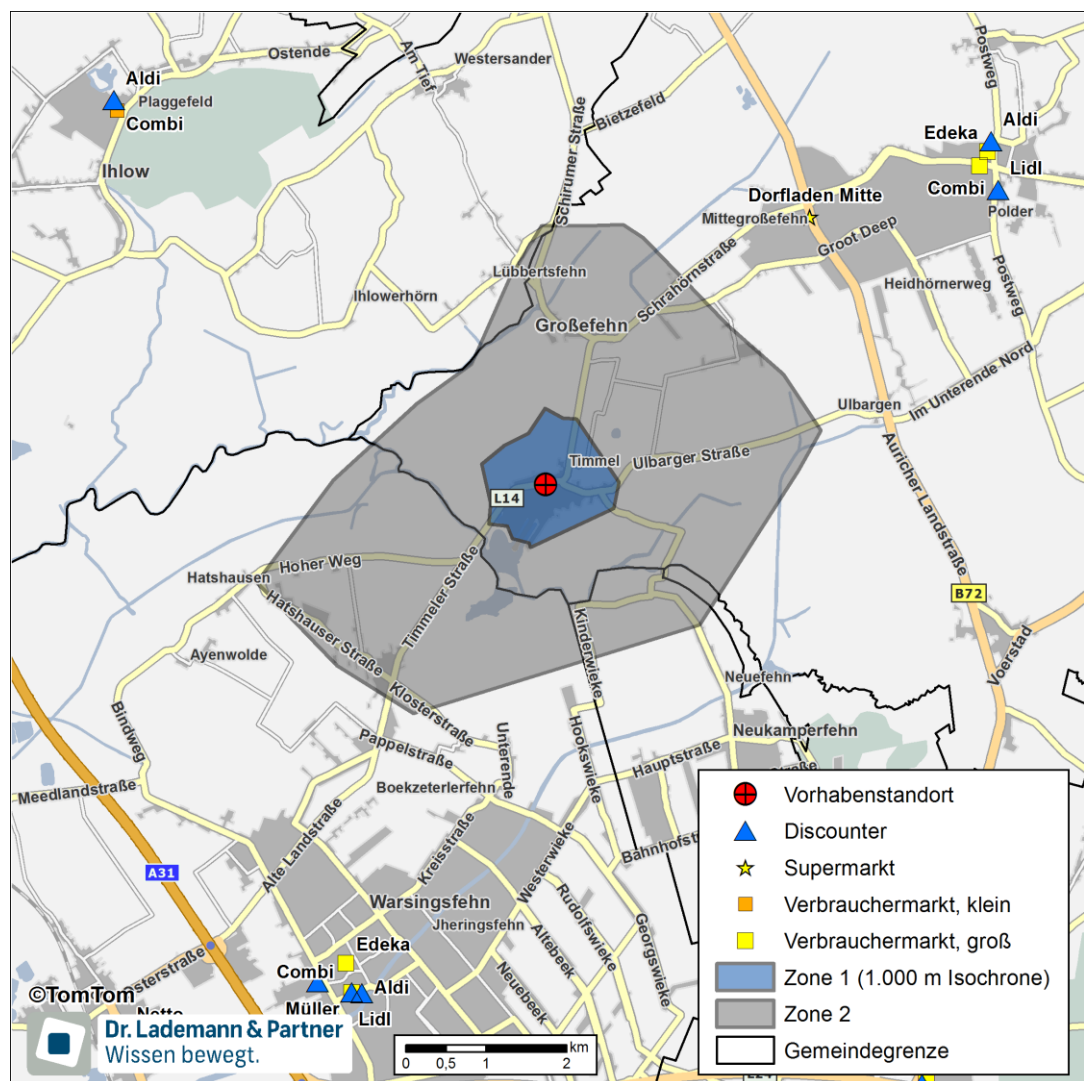


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

<sup>13</sup> Für den Status quo wurden Dr. Lademann & Partner testierte Echtumsätze für Edeka und Bäcker zur Verfügung gestellt, welche für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten verwendet wurden.

## 5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Für die vorliegende Untersuchung der Verkaufsflächenerweiterung des nah und gut-Markts im Großefehntjer Ortsteil Timmel wurden die beiden nächstgelegenen Hauptzentren außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB Ortskern Großefehn<sup>14</sup> und ZVB Ortskern Warsingsfehn<sup>15</sup>) genau betrachtet. Beide befinden sich in rd. 8 km Entfernung zum Vorhabenstandort und stellen für die Bewohner im Ortsteil Timmel sowie im kompletten Einzugsgebiet die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe.

### 5.2.1 ZVB Ortskern Großefehn

In rd. 8 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich der **zentrale Versorgungsbereich Ortskern Großefehn**, welcher die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Großefehn übernimmt. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich zentral im grundzentralen Ortsteil Ostgroßefehn innerhalb des dezentral konzentrierten Gemeindegebiets. Das Hauptzentrum erstreckt sich dabei ab dem Aldi-Markt im Norden entlang des Postwegs in Richtung Süden bis zum Lidl-Markt. Zudem sind die angrenzenden Bereiche entlang der Kanalstraße Süd um den Combi-Markt der Abgrenzung zugehörig.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist problemlos über die innerörtlichen Kreisstraßen gegeben (K 105 sowie K 101). Die Einzelhandelsangebote weisen großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen auf. An den ÖPNV ist der zentrale Versorgungsbereich über die Haltestelle „Ostgroßefehn ZOB“ sehr gut angebunden. Zudem ist der Standort aus den umliegenden überwiegend eingeschossigen Wohnbereichen fußläufig erreichbar.

Dem Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Großefehn sind im **periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Combi-Verbrauchermarkt, Edeka-Verbrauchermarkt sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl zuzurechnen. Die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe machen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt eine Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (ohne Randsortimente) von knapp 5.200 qm aus (Umsatz rd. 22 Mio. €)<sup>16</sup>. Zudem ergänzen mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie drei Apotheken sowie

---

<sup>14</sup> Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Großefehn (Dr. Lademann & Partner 2012)

<sup>15</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Moormerland (cima 2017).

<sup>16</sup> Die Umsätze für den Einzelhandel im ZVB Ortskern Großefehn wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

ein Rossmann-Drogeriefachmarkt das Angebot im periodischen bzw. nahversorgungrelevanten Bedarfsbereich.

Im **aperiodischen Bedarfsbereich** sind neben einem Kik-Fachmarkt im südlichen Bereich noch mehrere kleinteilige Betriebe ansässig. Ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz ist jedoch innerhalb des zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden.

Ergänzend finden sich eine Vielzahl von ortstypischen **komplementären Nutzungen** (div. Ärzte und gesundheitsorientierte Dienstleistungen, vielfältige gastronomische Angebote, Geldinstitute und Versicherungen, Kunstausstellung, etc.) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, welche den Standortbereich funktional ergänzen und in das gesamte Gemeindegebiet ausstrahlen. Aufenthaltsqualitäten sind zudem durch den Wochenmarkt sowie die Lage am Kanal gegeben.

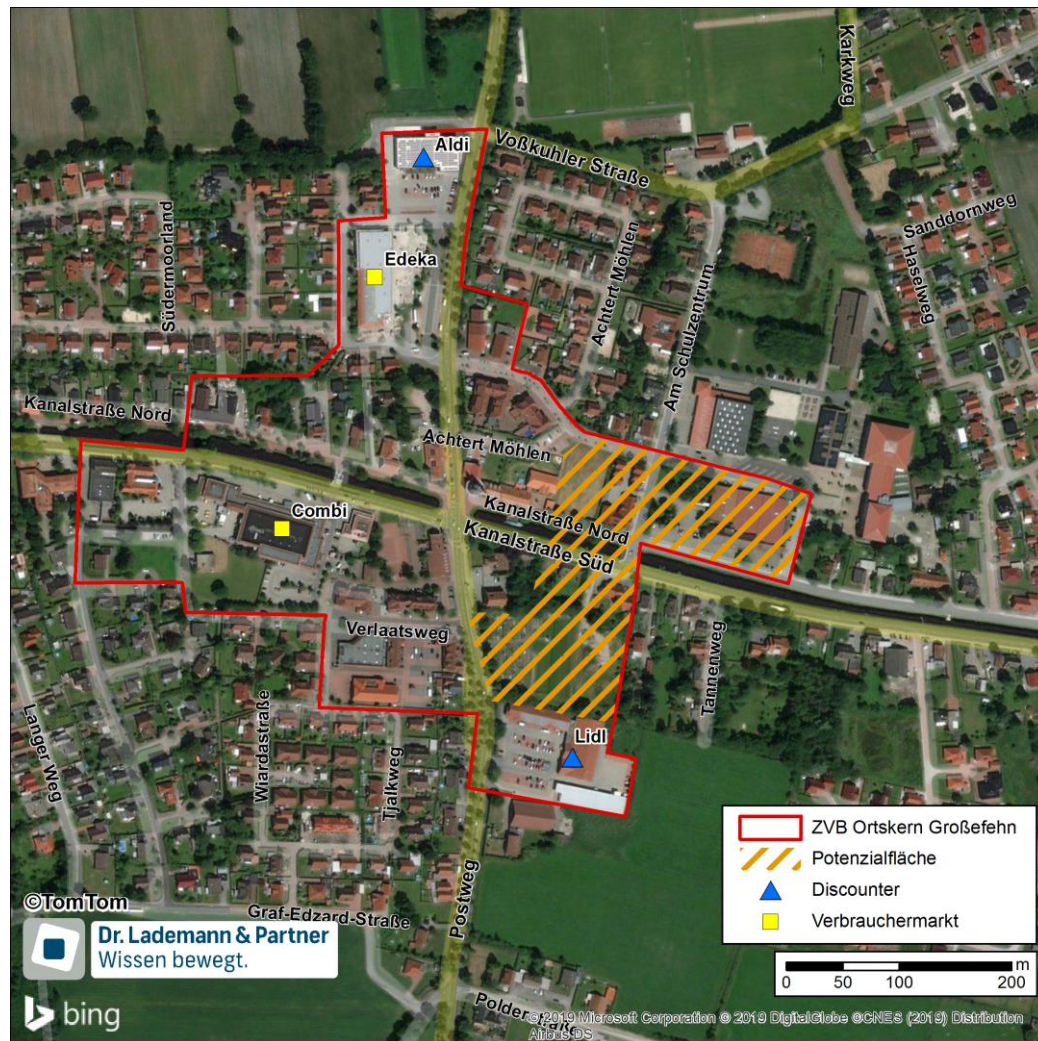


Abbildung 11: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Großefehn gemäß Einzelhandelskonzept

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Großefehn sichert die Nahversorgung sowie darüber hinausgehende Versorgungsleistungen innerhalb der Gemeinde Großefehn ab. Es besteht eine grundsätzlich gute Auswahl an Lebensmittelmärkten. Das Hauptzentrum kann als voll funktionsfähig und stabil bewertet werden.

### 5.2.2 ZVB Ortskern Warsingsfehn

In rd. 8 km südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich der **zentrale Versorgungsbereich Ortskern Warsingsfehn**, welcher die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Moormerland übernimmt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von Norden entlang der Heinrich-Lübke-Straße in Verbindung mit der Karl-Carstens-Straße in Richtung Süden. Zudem gehört noch der Straßenzug um die Theodor-Heuss-Straße zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **verkehrliche Anbindung** ist über die K 8 (Königsstraße) gesichert, welche als wichtige Verkehrsachse innerhalb des Hauptorts fungiert. Stellplätze werden in großer Zahl vorgehalten und deuten auf ein großes Einzugsgebiet hin. An den ÖPNV ist der zentrale Versorgungsbereich über die Haltestelle „Warsingsfehn Rathaus“ sehr gut angebunden. Zudem ist der Standort aus den umliegenden Wohnbereichen fußläufig erreichbar.

Dem Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Moormerland sind im **periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Combi-Verbrauchermarkt, Edeka-Verbrauchermarkt sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl zuzurechnen. Die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe machen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt eine Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (ohne Randsortimente) von knapp 6.600 qm aus (Umsatz rd. 25 Mio. €)<sup>17</sup>. Neben mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks sind darüber hinaus noch zwei Drogeriemärkte (Rossmann und Müller) und eine Apotheke im zentralen Versorgungsbereich ansässig.

Im **aperiodischen Bedarfsbereich** sind u.a. mit Kik, Deichmann, K+K Schuhcenter und Tedi mehrere Fachmärkte mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment im Zentrum vorhanden. Des Weiteren ergänzen ein Gartenfachmarkt (Vela Gartenmarkt) sowie ein Zoo-Fachgeschäft (Zoo Reisen) den Standortbereich im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich.

<sup>17</sup> Die Umsätze für den Einzelhandel im ZVB Ortskern Warsingsfehn wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Ergänzend finden sich eine Vielzahl von **komplementären Nutzungen** (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergarten etc.) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, welche den Standortbereich funktional ergänzen und in das gesamte Gemeindegebiet ausstrahlen (u.a. Rathaus Moormerland).

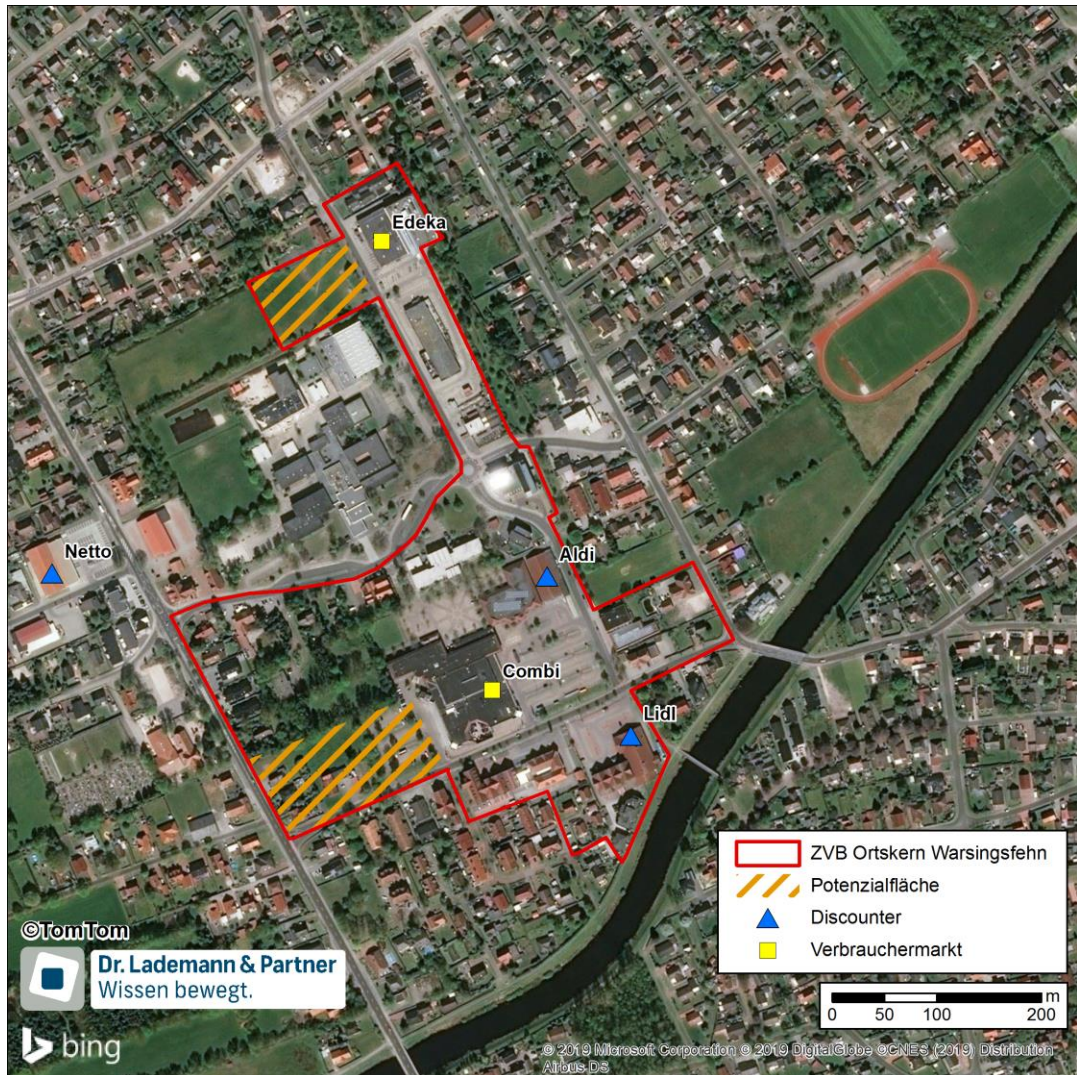


Abbildung 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Warsingsfehn gemäß Einzelhandelskonzept

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Warsingsfehn sichert die Nahversorgung sowie darüber hinausgehende Versorgungsleistungen innerhalb der Gemeinde Moormerland ab. Es besteht eine grundsätzlich gute Auswahl an Lebensmittelmärkten. Das Hauptzentrum kann als voll funktionsfähig und stabil bewertet werden.



## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer räumlichen Veränderung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet und eine verbesserte Ansprache der touristischen Nachfrage im Ortsteil Timmel zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das jeweilige Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Erweiterungsvorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 24 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt (rd. 47 %). Dieser fällt in dem fußläufigen Einzugsgebiet in Bezug auf die Einwohner und die Übernachtungsgäste am höchsten aus. Dies ist mit der Alleinstellung des Anbieters im Ortsteil (keine Einkaufsalternative vorhanden) i.V.m. der Bequemlichkeit der Touristen im Ortsteil<sup>18</sup> zu erklären.

---

<sup>18</sup> In vergleichbaren Fällen konnten Dr. Lademann & Partner über Gästebefragungen belegen, dass im Urlaub durch die im Nahbereich des Vorhabens verorteten Gäste nur eine geringe Bereitschaft besteht, für die Deckung des periodischen Bedarfs weite Wege in Kauf zu nehmen. Vielmehr wird ganz überwiegend der nächstgelegene Anbieter mit entsprechender Angebotsbreite und -tiefe aufgesucht (vgl. z.B. Gästebefragung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Wangerland, 2015).

## Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8	1,4	1,7	6,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	0,7	0,7	2,8
Marktanteile	50%	48%	42%	47%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	1,5	1,8	6,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,0	0,2
Marktanteile	3%	3%	2%	3%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,8	3,0	3,5	12,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,5	0,7	0,8	3,0
Marktanteile	26%	25%	22%	24%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

Zone 1a = 1.000 m Fuläufigkeits-Isochrone.

Zone 1b = Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen.

**Tabelle 5: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets nach Erweiterung**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 18 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>19</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 3,6 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 3,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>1.076</b>	<b>3.200</b>	<b>3,4</b>
<i>davon Lebensmittelmarkt</i>	<i>1.046</i>	<i>3.000</i>	<i>3,1</i>
<i>davon Bäcker (ohne Gastronomie)</i>	<i>30</i>	<i>10.000</i>	<i>0,3</i>
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>94</b>	<b>2.200</b>	<b>0,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.170</b>	<b>3.100</b>	<b>3,6</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Erweiterung**

<sup>19</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (u.a. ganz überwiegend Tagesgäste im Ortsteil Timmel (vgl. Kap. 3) sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur gelegentlich - wie z.B. an einem Sonntag - in Timmel einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort an-sässigen Betriebs**. Der bestehende nah und gut-Markt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar<sup>20</sup>:

#### Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>699</b>	<b>2.674</b>	<b>1,9</b>
<i>davon Lebensmittelmarkt</i>	<i>679</i>	<i>2.458</i>	<i>1,7</i>
<i>davon Bäcker (ohne Gastronomie)</i>	<i>20</i>	<i>12.600</i>	<i>0,3</i>
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>61</b>	<b>1.800</b>	<b>0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>2.670</b>	<b>2,0</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)**

Anhand der bereitgestellten Echtumsätze wird ersichtlich, dass der Nahversorger derzeit über eine unterdurchschnittliche Flächenleistung erwirtschaftet. Die geplante Erweiterung (i.V. mit Umstellung auf Edeka, Integration einer Fleischtheke) soll jedoch dazu dienen, den Anbieter zu attraktiveren, um damit die Zukunft als Nahversorger für den Ortsteil abzusichern.

#### Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8	1,4	1,7	5,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,5	0,4	1,6
Marktanteile	28%	34%	22%	28%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	1,4	1,8	6,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	2%	2%	1%	2%
<b>Gesamt</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,8	2,8	3,5	12,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,5	0,4	1,7
Marktanteile	14%	18%	12%	14%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

Zone 1a = 1.000 m Fuläufigkeits-Ischrone.

Zone 1b = Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen.

**Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens (Status quo)**

<sup>20</sup> Für den Status quo wurden Dr. Lademann & Partner Echtumsätze des Betreibers zur Verfügung gestellt, welche für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten verwendet wurden.

Aktuell beläuft sich demnach der Marktanteil des nah und gut-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 14 % bzw. 28 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Der **Umsatzzuwachs<sup>21</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im standortspezifischen worst-case insgesamt bei rd. 1,6 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 1,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>377</b>	<b>1,5</b>
<i>davon Lebensmittelmarkt</i>	<i>367</i>	<i>1,5</i>
<i>davon Bäcker (ohne Gastronomie)</i>	<i>10</i>	<i>0,0</i>
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>33</b>	<b>0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>410</b>	<b>1,6</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch die Erweiterung**

Im realitätsnahen worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet demnach folgendes Bild:

#### Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8	1,4	1,7	6,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,2	0,3	1,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	22%	16%	20%	20%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,0	1,5	1,8	6,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%	1%
<b>Gesamt</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,8	3,0	3,5	12,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,2	0,4	1,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	11%	8%	10%	10%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

Zone 1a = 1.000 m Fuläufigkeits-Isochrone.

Zone 1b = Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen.

**Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch die Erweiterung**

<sup>21</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung und Konzeptumstellung (nah und gut zu Edeka) erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass eine Verkaufsflächenerweiterung oftmals auch dazu dient, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 24 % auszugehen (rd. 47 % im periodischen Bedarf). Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,6 Mio. €, davon rd. 1,5 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf gegenüber dem status quo.

## 6.2 Wirkungsprognose

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

### **Periodischer bzw. Nahversorgungsrelevanter Bedarf**

Innerhalb des Einzugsgebiets besteht im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich neben dem Vorhaben (nah und gut-Markt inkl. Bäckerei) kein weiterer Anbieter, so dass das Vorhaben seine im Zuge der Erweiterung zusätzlichen Umsätze (rd. 1,5 Mio. € inkl. Streuumsätze) durch die Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet erzielen wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) im Untersuchungsraum ermittelt. Dies betrifft vor allem die beiden zentralen Versorgungsbereiche „ZVB Ortskern Großefehn“ sowie „ZVB Ortskern Warsingsfehn“, welche jeweils in rd. 8 km Entfernung zum Vorhabenstandort liegen und die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe beheimatet.

**Wenn man somit die zusätzlichen Umsätze von rd. 1,5 Mio. € (inkl. der Streuumsätze) gegen das strukturprägende Lebensmittelangebot in den beiden zentralen Versorgungsbereichen im erweiterten Untersuchungsraum rechnet, ergeben sich maximale Umsatzumverteilungsrückgänge von rd. 4 % für den „ZVB Ortskern Großefehn“ bzw. rd. 3 % für den „ZVB Ortskern Warsingsfehn“.**

Die Betriebsaufgabe eines Markts ist ebenso nicht zu befürchten wie der Verlust der Funktionswahrnehmung eines der beiden Zentren. Zudem sei erwähnt, dass im Zuge einer worst-case-Betrachtung lediglich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ab 400 qm VKF (nur periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich) in den beiden zentralen Versorgungsbereichen in die Berechnung mit aufgenommen wurden. Faktisch werden dagegen auch noch andere Betriebe (u.a. Drogeriemärkte) in

den beiden betrachteten Zentren von den Umsatzumverteilungen betroffen sein, so dass die für die untersuchten strukturprägenden Lebensmittelbetriebe außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Wirkungen tatsächlich eher geringer ausfallen werden als hier überschlägig ermittelt.

Des Weiteren ist auch das (wenn auch nur gering ausgeprägte) Marktwachstum im Einzugsgebiet im Sinne der worst-case-Betrachtung nicht in der Wirkungsmodellierung berücksichtigt. Faktisch profitieren bis zum Realisierungszeitpunkt sowohl das Vorhaben als auch die vorhandenen Betriebe im Untersuchungsraum vom zusätzlichen Nachfragepotenzial infolge der leichten Bevölkerungszunahme.

### Aperiodischer Bedarfsbereich

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Innerhalb des Einzugsgebiets besteht im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich neben dem Erweiterungsvorhaben des nah und gut-Markts (inkl. Bäckerei) kein weiterer Anbieter. Das Vorhaben wird somit seine im Zuge der Erweiterung zusätzlichen Umsätze (rd. 1,5 Mio. € inkl. Streuumsätze) durch die Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet erzielen. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs in den beiden betrachteten zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Einzugsgebiets Werte von rd. 4 % für den „ZVB Ortskern Großefehn“ bzw. rd. 3 % für den „ZVB Ortskern Warsingsfehn“. Diese ist allerdings nur eine überschlägige Betrachtung im worst-case, da nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe an diesen beiden Standorten betrachtet wurden. Faktisch werden die Umsatzrückgänge jedoch auf mehr „Schultern“ verteilt.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zur Frage der Einordnung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt

Die Begriffsbestimmung des LROP 2017<sup>22</sup> nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. **Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.**

„[...] Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen.

Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. **Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.** Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung **dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten.** Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

---

<sup>22</sup> Vgl. Begründung zum LROP Niedersachsen 2017.

Wie in den Kapiteln zum Einzugsgebiet und zu den Marktanteilen dargestellt, **weist das Vorhaben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf. Die Umsatzherkunftsanteile des Vorhabens im Großefehntjer Ortsteil Timmel zeigen bei Auswertung der Marktanteilstabelle folgendes Bild:**

Der Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m-Erreichbarkeitsisochrone) liegt mit etwa 1,4 Mio. € bei 42 % (Zone 1a). Zudem werden ca. 20 % des Umsatzes durch das Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen<sup>23</sup> im Großefehntjer Ortsteil Timmel generiert (rd. 0,7 Mio. €), wie die Marktanteilstabelle in Kapitel 6.1 aufzeigte (zusammen somit **insgesamt rd. 62 % aus der Zone 1 und somit aus dem fußläufigen Einzugsgebiet**). Demnach liegt ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, wie er im LROP 2017 gefordert wird, vor. Der Umsatzanteil mit Kunden aus der Zone 2 wird bei rd. 20 % (rd. 0,7 Mio. €) und mit sonstigen Streukunden bei rd. 0,6 Mio. € bzw. 18 % liegen. Dies gilt sowohl für die Vorhabenumsätze im periodischen als auch im aperiodischen Bedarfsbereich (Randsortiment), da der nah und gut-Markt (inkl. Bäckerei) als Gesamtstandort aufgesucht wird.

**Weitere Gründe, die dafür sprechen, dass das Vorhaben nicht als Einzelhandels-großprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen einzustufen ist:**

Das Vorhaben im Ankerweg 2 in Großefehn dient insbesondere der Nahversorgung der Bevölkerung im südwestlichen Gemeindegebiet und somit den Bewohnern und den Übernachtungsgästen des Ortsteils Timmel. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Großefehn sowie im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Warsingsfehn in jeweils rd. 8 km Entfernung. Beide zentralen Versorgungsbereiche werden ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und sind als funktionsfähig einzustufen. Eine abwägungsrelevante Schwächung durch die geplante Erweiterung konnte nicht nachgewiesen werden (vgl. Kap. 6). Das Vorhaben trägt darüber hinaus zugleich zu einer Stärkung des Tourismus im Ortsteil Timmel bei, da die „Gäste“ auch ein attraktives Lebensmittelangebot erwarten (gewisse Auswahl in Breite und Tiefe allgemein und bei Back- und Fleischwaren).

Das Vorhaben ist dem periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zuzuordnen. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel (nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Bedarf). Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente des Gesamtvorhabens wird bei maximal 8 % liegen. Damit stellt das Vorhaben weiterhin einen typischen Nahversorgungsanbieter dar.

---

<sup>23</sup> Berücksichtigung gemäß Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP.



Von dem Vorhaben werden weder bezogen auf die Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets in den beiden untersuchten zentralen Versorgungsbereichen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen ausgehen. Die zentrale Versorgungsbereiche werden in ihrer Funktionswahrnehmung nicht beeinträchtigt.

Der Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m Erreichbarkeitsisochrone) liegt mit etwa 1,4 Mio. € bei 42 % (Zone 1a). Zudem werden ca. 20 % des Umsatzes durch das Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen im Großefehntjer Ortsteil Timmel generiert (rd. 0,7 Mio. €). Insgesamt beträgt der **Umsatzanteil somit in der Zone 1 (dem fußläufigen Einzugsgebiet) rd. 62 %**. Demnach liegt ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich vor. Zudem bietet der nah und gut-Markt (inkl. Bäckerei) als **Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung** auf mehr als 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an. Das Vorhaben ist somit nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen 2017 einzustufen. Damit greifen die regional- und landesplanerischen Vorgaben nicht.

## 7.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (= städtebauliche Auswirkungen)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass **die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von

Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Innerhalb des Einzugsgebiets besteht im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich neben dem Vorhaben (nah und gut-Markt inkl. Bäckerei) kein weiterer Anbieter, so dass das Vorhaben seine im Zuge der Erweiterung zusätzlichen Umsätze (rd. 1,5 Mio. € inkl. Streuumsätze) durch die Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet erzielt.

Somit werden prospektiv die beiden zentralen Versorgungsbereiche „ZVB Ortskern Großefehn“ sowie „ZVB Ortskern Warsingsfehn“, welche jeweils in rd. 8 km Entfernung zum Vorhabenstandort liegen und die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe beheimaten, von dem Erweiterungsvorhaben tangiert sein. Wenn man somit die zusätzlichen Umsätze von rd. 1,5 Mio. € (inkl. der Streuumsätze) gegen das Angebot in den beiden zentralen Versorgungsbereich im Untersuchungsraum rechnet, ergeben sich maximale Umsatzumverteilungsrückgänge von rd. 4 % für den „ZVB Ortskern Großefehn“ bzw. rd. 3 % für den „ZVB Ortskern Warsingsfehn“. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.** Durch die geplante Erweiterung findet eine zukunftsfähige Anpassung der Nahversorgung im Großefehntjer Ortsteil Timmel an die Verbraucherbedürfnisse statt. Zudem stellt dies nur eine überschlägige Betrachtung im worst-case dar, da nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe an diesen beiden Standorten betrachtet wurden. Faktisch werden die Umsatzrückgänge jedoch auf mehr „Schultern“ verteilt.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwächse von etwa 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

**Insgesamt trägt das Vorhaben dazu bei, einen im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern.** Durch seine Lage im südwestlichen Großefehntjer Ortsteil Timmel sichert der nah und gut-

Markt (inkl. Bäckerei) die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung und die der Touristen ab.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des nah und gut-Markts (inkl. Bäckerei) in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden.

# Fazit

## 8 Fazit

Am Standort Ankerweg innerhalb des Großefehntjer Ortsteils Timmel ist die **Erweiterung des dort bestehenden nah und gut Bruns-Supermarkts (inkl. Bäckerei)** geplant. Dabei soll die derzeitige Verkaufsfläche<sup>24</sup> des etablierten Nahversorgungsstandorts von rd. 760 qm auf dann 1.170 qm erweitert werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist nach Aussage des Landkreises Aurich ein Bauleitplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang sollte nachgewiesen werden, ob es sich auch nach der Erweiterung um einen Betrieb zur wohnortsbezogenen Nahversorgung handelt und städtebauliche Wirkungen ausgeschlossen werden können.

In der Bewertung ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Großefehn. Insbesondere das **touristische Potenzial** der Gemeinde sowie speziell des Ortsteils Timmel ist positiv zu bewerten, von welchem auch der Einzelhandel zu einem gewissen Teil profitieren kann.
- Insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial** des Vorhabens (inkl. Berücksichtigung der Übernachtungstouristen im Sinne der Arbeitshilfe für das LROP) in Großefehn rd. 2.040 Personen im Jahr 2021. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet (ohne Streukunden) wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 12,3 Mio. € leicht ansteigen. Davon entfallen etwa 6,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.
- Innerhalb des Einzugsgebiets besteht im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich neben dem Vorhaben (nah und gut-Markt inkl. Bäckerei) kein weiterer Anbieter. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität für das Einzugsgebiet liegt bei rd. 43 % bzw. rd. 33 % (inkl. touristisches Potenzial). Dies belegt **hohe Kaufkraftabflüsse**. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Großefehn sowie im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Warsingsfehn in jeweils rd. 8 km Entfernung.
- Durch die Erweiterung des nah und gut Markts (inkl. Bäckerei) auf bis zu 1.170 qm Verkaufsfläche ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. + 10 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 1,6 Mio. €, davon rd. 1,5 Mio. € im periodischen bzw. aperiodischen Bedarf.

---

<sup>24</sup> Sonstige Flächen sind an dieser Stelle nicht prüfungsrelevant (wie die Erweiterung des Verzehrereichs des Bäckers, Flächen für Catering).

- Dabei ist eine **klare Fokussierung des Vorhabens auf die direkte Nahversorgung zu konstatieren**: Der Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m Erreichbarkeitsisochrone) liegt mit etwa 1,4 Mio. € bei 42 % (Zone 1a). Zudem werden ca. 20 % des Umsatzes durch das Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen im Großefehntjer Ortsteil Timmel generiert (rd. 0,7 Mio. €). **Insgesamt beträgt der Umsatzanteil somit in der Zone 1 rd. 62 %**. Das Vorhaben trägt den Charakter eines **Nahversorgungsbetriebs** mit dem Angebotsschwerpunkt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Sortimente wird bei max. 8 % liegen. **Damit ist der nah und gut-Markt (inkl. Bäckerei) auch nach der Erweiterung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung einzustufen**.
- Aufgrund dessen, dass neben dem Vorhaben im Einzugsgebiet keine weiteren Anbieter im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich vorhanden sind (Stand Dez. 2019), erzielt das Vorhaben seine im Zuge der Erweiterung zusätzlichen Umsätze (rd. 1,5 Mio. € inkl. Streuumsätze) durch die Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Somit werden prospektiv die beiden zentralen Versorgungsbereiche „ZVB Ortskern Großefehn“ sowie „ZVB Ortskern Warsingsfehn“ von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sein. Wenn man somit die zusätzlichen Umsätze von rd. 1,5 Mio. € (inkl. der Streuumsätze) gegen das Angebot in den beiden zentralen Versorgungsbereich im Untersuchungsraum rechnet, ergeben sich **maximale Umsatzumverteilungsrückgänge** von etwa 4 % für den „ZVB Ortskern Großefehn“ bzw. rd. 3 % für den „ZVB Ortskern Warsingsfehn“. Diese ist allerdings nur eine überschlägige Betrachtung im worst-case, da nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe an diesen beiden Standorten betrachtet wurden. Faktisch werden die Umsatzrückgänge jedoch auf mehr „Schultern“ verteilt. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann bei Realisierung des Vorhabens damit ausgeschlossen werden**. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.
- Der Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m Erreichbarkeitsisochrone) liegt mit etwa 1,4 Mio. € bei 42 % (Zone 1a). Zudem werden ca. 20 % des Umsatzes durch das Kundenpotenzial aus Übernachtungsgästen im Großefehntjer Ortsteil Timmel generiert (rd. 0,7 Mio. €). **Insgesamt beträgt der Umsatzanteil somit in der Zone 1 (dem fußläufigen Einzugsgebiet) rd. 62 %**. Demnach liegt ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich vor. Durch seinen Sortimentsschwerpunkt (rd. 92 % der VKF sind periodische Sortimente) ist das Vorhaben als Nahversorger zu bezeichnen. Die ausgeprägte Nahversorgungsfunktion lässt sich auch anhand des Angebots im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts ablesen, da kein weiterer Nahversorgungsbetrieb im südwestlichen Gemeindegebiet verortet ist. **Das Vorhaben ist somit nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im**

**Sinne des LROP Niedersachsen 2017 einzustufen. Damit greifen die regional- und landesplanerischen Vorgaben nicht.**

- Der Standort um den nah und gut-Markt (Inkl. Bäckerei) hat bereits heute eine herausgehobene Bedeutung für die Nahversorgung im südwestlichen Gemeindegebiet von Großefehn bzw. vor allem im Ortsteil Timmel. Das Vorhaben **unterstützt die wohnortnahe und fußläufige Grundversorgung** (einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet bzw. im 8 km-Umfeld). Im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung findet somit eine zukunftsfähige Absicherung der Nahversorgung im Großefehntjer Ortsteils Timmel statt. Darüber hinaus trägt das Vorhaben zu einer Stärkung des Tourismus im Ortsteil Timmel bei, da die „Gäste“ auch ein attraktives Lebensmittelangebot vor Ort erwarten.

Hamburg, 23. Dezember 2019

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH