

70. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungsplan Nr. 66A „Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Entwurf - Stand: August 2025

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich des Plangebietes

Das Gebiet der 70. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 66A „Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh“ liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Ramsloh der Gemeinde Saterland zwischen der Hauptstraße (K 316) im Osten und der Bundesstraße 72 im Westen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 46/1 der Flur 12, Gemarkung Ramsloh. Der Bebauungsplan bezieht darüber hinaus im Osten Teile der Hauptstraße (K 316) mit ein.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Ziele

Das Flurstück Nr. 46/1 ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 66 (Rechtskraft 25.10.1996) der Gemeinde Saterland, welcher die Flächen in seinem Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausweist. Die Planung konnte im vorliegenden Plangebiet bislang nicht umgesetzt werden.

Im Gebiet möchten sich nun ein Verbrauchermarkt (inkl. Bäckereifiliale) und ein Drogeriemarkt ansiedeln. Der Verbrauchermarkt ist mit einer Verkaufsfläche (VF) von ca. 2.000 m² und einer Bäckereifiliale (ca. 50 m² VF zzgl. Gastrofläche von max. 100 m²) im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist das Vorhaben außer in einem Kerngebiet nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig und fügt sich somit nicht in die bestehenden Festsetzungen des B.-Planes Nr. 66 (s. Anlage 1) ein. Zudem sollen im südlichen Bereich ein Drogeriemarkt (max. 800 m² Verkaufsfläche) sowie optional ein kleiner Shop (ca. 250 m² Verkaufsfläche) realisiert werden.

Die geplanten Nutzungen sollen durch die Darstellung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 66A ermöglicht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden regulierende Festsetzungen zur zulässigen Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 bzw. der Fortschreibung von 2022, welche am 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ist für das Plangebiet keine vorrangige raumordnerische Zielsetzung dargestellt.

Die westlich angrenzend verlaufende B 72 ist im LROP 2022 als Hauptverkehrsstraße und die Sagter Ems, welche mäandrierend in ca. 180 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes verläuft, ist als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt.

Des Weiteren sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten:

Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung darf in einem Grundzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes erzielt werden. Das Kongruenzgebot wirkt vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) und bei zentrenrelevantem Kernsortiment nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (Integrationsgebot) zulässig. Die standörtliche Konzentration von Einzelhandel in den Zentralen Orten dient dazu, eine gut erreichbare und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur aufrecht zu erhalten. Ein attraktiver und funktionsfähiger Ortskern ist dabei ein zentrales Entwicklungsziel.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist die Gemeinde als Grundzentrum dargestellt und hat als solches die zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs bereit zu stellen. Die vorliegende Planung dient dieser Zweckbestimmung. Zudem ist die Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung betraut und das Plangebiet ist, wie fast das gesamte nördliche Gemeindegebiet, als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Die westlich verlaufende B 72 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und die Hauptstraße ist als regional bedeutsam für den Busverkehr dargestellt. Westlich der Hauptstraße verläuft nach den Darstellungen im RROP eine Fernwasserleitung.

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den LK Cloppenburg 2021

Für den Landkreis Cloppenburg wurde im Jahr 2021 ein regionales Einzelhandelskonzept (REHK) von der Firma Stadt + Handel erstellt. Das REHK des Landkreises legt Bestandserhebungen zum Einzelhandel aus dem Jahr 2018 zugrunde. Ebenfalls wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde in Ramsloh nach dem Einzelhandelskonzept (EHK 2018) der Gemeinde abgegrenzt.

Auf Basis der Bestandserhebung aus dem Jahr 2018 wurde festgestellt, dass die Gemeinde Saterland in allen Warengruppen Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet

besitzt. Dies gilt auch für die vorhabenrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität i.H.v. 89 %) und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (Zentralität i.H.v. 54 %).

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saterland

Das Einzelhandelskonzept (EHK 2018) der Gemeinde Saterland wurde im Jahr 2023 durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, fortgeschrieben (EHK 2023) und im Dezember 2023 vom Gemeinderat beschlossen.

Darin wurde die Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet erneut analysiert. Danach hat die Gemeinde Saterland für einzelne Warengruppen des aperiodischen Bedarfs („Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“, „Schuhe, Lederwaren“ und „Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel“) eine Handelszentralität über 100 % erreicht.

Beim periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen) und den übrigen Warengruppen sind dagegen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Für die vorhabenrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel liegt die Zentralität bei 93 % und bei der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bei 50 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bislang im Gemeindegebiet kein Drogeriemarkt vorhanden ist und Drogeriewaren im Wesentlichen durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Randsortiment abgedeckt werden. Im Ergebnis wird nach den Ermittlungen der CIMA die Gemeinde Saterland ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum im periodischen Bedarfsbereich jedoch mit kleinen Einschränkungen gerecht. Insbesondere für Drogerie-, Parfümerie- und pharmazeutische Artikel bestehen branchenbezogene Entwicklungspotenziale.

Im aperiodischen Bedarfsbereich ist die Spannweite der Zentralitätswerte sehr groß (EHK 2023, Abb.15). „Entwicklungspolitisches Ziel sollte es nach dem EHK daher sein, die heutigen Einzelhandelsstrukturen zu erhalten, deren Fortbestand zu unterstützen und die Warengruppen zu fördern, die derzeit verstärkt Kaufkraftabflüsse aufweisen“ (EHK 2023, S. 27).

Die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Ramsloh. Die übrigen Ortsteile sind jedoch, insbesondere im Hinblick auf den periodischen Bedarf, jeweils mit einem Nahversorger ausgestattet. Für einen Markt im Ortsteil Sedelsberg, welcher zum Zeitpunkt der Aufstellung des EHK 2023 seinen Betrieb eingestellt hatte, konnte eine entsprechende Nachfolgenutzung umgesetzt werden.

Darauf aufbauend wurde der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) in Ramsloh, welcher bereits im EHK 2018 festgelegt wurde, im Wesentlichen bestätigt. Erweiterungsmöglichkeiten oder freie Flächen für Neuansiedlungen sind im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs kaum gegeben. Im EHK 2023 wurden daher im nördlichen Anschluss an den ZVB Entwicklungs- bzw. Potenzialflächen definiert. Diese umfassen neben dem vorliegenden Plangebiet weitere Flächen östlich der Hauptstraße (EHK 2023, Abb.24).

Nach der Zielsetzung im EHK soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden. Für die übrigen Ortsteile ist primäre Zielsetzung, die Nahversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln.

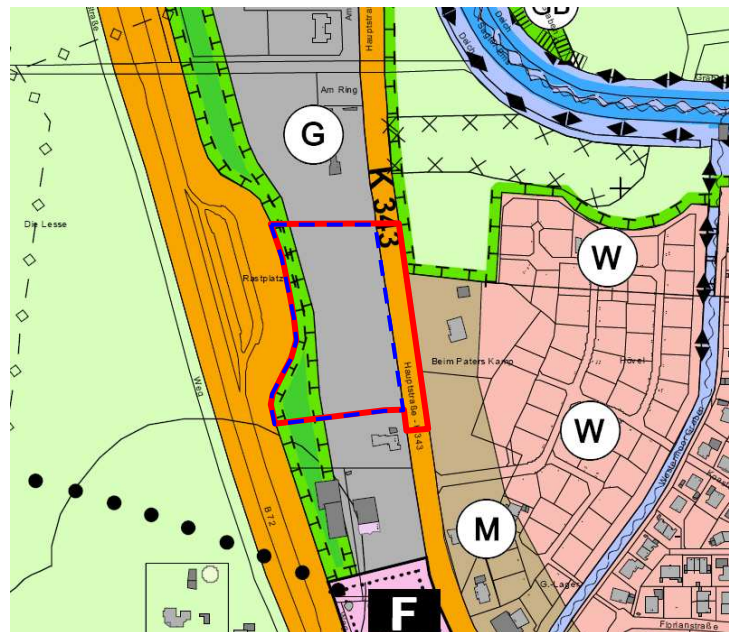
Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saterland überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der westliche Rand ist in unterschiedlicher Breite als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Hauptstraße (K 316, ehem. K 343) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt

- — — Plangebiet 70. FP-Änd.
- — — Plangebiet B.-Plan Nr. 66A



Quelle: FNP der Gemeinde Saterland

Bestehende Nutzungsstruktur und planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Der Bereich westlich der Hauptstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 66, welcher die Flächen größtenteils als Gewerbegebiet festsetzt, wobei die Teilflächen im vorliegenden Bereich auf Betriebe und Betriebsteile beschränkt wurden, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören (GEe).

Die westlichen Teilflächen sollten für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden und wurden als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Planung wurde im vorliegenden Bereich nicht umgesetzt. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Hauptstraße finden sich einzelne Gehölzstrukturen und Abschnitte einer im B.-Plan Nr. 66 festgesetzten geplanten Wallhecke.

Nördlich angrenzend war bislang eine Outdoor-Kartbahn ansässig. Diese Nutzung wurde aufgegeben und die Fläche an einen Betrieb für Rohrleitungsbau veräußert. Mit der 4. Änderung des B.-Planes Nr. 66 wurde hier im Jahr 2022 das Gewerbegebiet nach Westen ausgeweitet, um dem neuen Eigentümer eine verbesserte und flexiblere Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Südlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ein Wohngebäude. Die Nutzung wurde aufgegeben. Das Gebäude steht derzeit leer und soll in Kürze von der Gemeinde übernommen werden. Südlich daran schließen sich ein Hersteller für Blockheizkraftwerke, die örtliche Feuerwehr und die weitere Ortslage von Ramsloh an.

Im Westen wird das Gebiet durch den mit Gehölzen bestandenen Böschungsbereich und einen Entwässerungsgraben der B 72 begrenzt, an den sich ein Park- und Rastplatz bzw. die Fahrbahnen der Bundesstraße anschließen.

Die Hauptstraße am östlichen Rand ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 120 (Rechtskraft 23.05.2014). Der B.-Plan Nr. 120 weist östlich der Hauptstraße Mischgebietsflächen aus, an die sich östlich allgemeine Wohngebiete anschließen. Die Planung

ist im Wesentlichen umgesetzt. Nördlich der Baugebiete wurden Teilflächen angrenzend an die Sagter Ems als öffentlich Grünflächen ausgewiesen.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet sollten nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 von Osten über die Hauptstraße erschlossen werden. Hierfür wurde der Zufahrtbereich im Bebauungsplan Nr. 66 für einzelne Grundstücke konkret festgesetzt. Entgegen dieser Planung wurde im Rahmen der 4. Änderung des B.-Planes Nr. 66 von Seiten der Straßenbehörde beim Landkreis Cloppenburg mitgeteilt, dass einer Erschließung über die festgesetzten Zufahrten nicht zugestimmt wird, da sich das Plangebiet in Bezug auf die Hauptstraße (K 316), wie auch zur B 72, außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt befindet.

Auch aufgrund der mit der geplanten Nutzung verbundenen Verkehrszunahme wird für die Erschließung des Plangebietes die Herstellung einer Linksabbiegerspur erforderlich. Dies wird mit der vorliegenden Planung durch die Einbeziehung des entsprechenden Teilabschnittes der K 316 in das Plangebiet vorbereitet.

Entlang der B 72 und der K 316 gilt die 20 m -Bauverbotszone nach § 9 FStrG bzw. § 24 NStrG. Zur B 72 befindet sich das Plangebiet bereits außerhalb der Bauverbotszone. Entlang der K 316 wird die 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG wie folgt berücksichtigt:

- Für das Plangebiet wird ein Zufahrtbereich konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Kreisstraße, wie auch entlang der B 72, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird verhindert, dass weitere Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straßen hergestellt werden können.
- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der K 316 nachrichtlich übernommen und die östlichen Baugrenzen werden mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

Gewässer III. Ordnung

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Entlang des Grabens ist für Unterhaltungsarbeiten ein Räumstreifen von 5 m von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten. Die westliche Baugrenze wird daher mit einem Abstand von 5 m zur oberen Böschungskante festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sollte zur Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der festgesetzten privaten Grün- und Maßnahmenfläche im westlichen Teil des Plangebietes ein naturnaher Graben geschaffen werden, um den Abfluss vor Einleitung in die Vorflut auf das natürliche Maß zu drosseln.

Mit der vorliegenden Planung wird die bisherige Grünfläche jedoch vollständig überplant und dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet, um neben den Marktgebäuden auch die erforderlichen Stellplätze umsetzen zu können. Es ist daher im Plangebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Bei Baumaßnahmen ist vor der Einleitung in die Vorflut deshalb auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden, Stauraumkanal sowie die Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Dachbegrünung etc.) sicherzustellen, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt wird. Eine Nutzung als Brauchwasser soll zulässig sein.

Wasserversorgungsleitung

Im Plangebiet verläuft parallel zur Hauptstraße (K 316) eine Versorgungsleitung 200 GG des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Der - nicht eingemessene - Leitungsverlauf wird in der Planzeichnung dargestellt.

Die Leitung verlief bislang innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Mit Umsetzung der Planung soll eine Linksabbiegerspur geschaffen werden. Durch den geplanten Ausbau verläuft die Leitung zukünftig im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche parallel zur Fahrbahn der K 316 bzw. des begleitenden Radweges. Das Verbot einer Überpflanzung mit Bäumen wird beachtet. Vorgesehen ist in diesem Bereich jedoch die Schaffung einer Mulde zur Straßenentwässerung.

Die weiteren Fragen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen (B 72 und K 316)

Am Ostrand des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (K 316) und westlich die Bundesstraße 72. In Höhe des Plangebietes ist der B 72 ein Park- und Rastplatz vorgelagert, wodurch die eigentliche Fahrbahn Mindestabstände von ca. 28 m bis 70 m zum geplanten Bauteppich aufweist.

Das Plangebiet soll rein gewerblich und ausschließlich tagsüber genutzt werden. Schutzwürdige Wohnnutzungen, auch als Betriebswohnungen, werden im Sondergebiet nicht zugelassen. In Bezug auf Büro- oder sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume sind die einwirkenden Verkehrsimmissionen bei der Planung jedoch zu berücksichtigen. Da eine Nutzung im Plangebiet ausschließlich tagsüber vorgesehen ist, ist im vorliegenden Fall nur die Lärmbelastung für den Tageszeitraum relevant.

Der Schutzanspruch der geplanten Nutzungen entspricht damit dem eines Gewerbegebietes. Der Orientierungswert der DIN 18005, bezogen auf Verkehrslärm, beträgt für ein Gewerbegebiet tagsüber 65 dB(A).

Für das Plangebiet wurde die zu erwartende Verkehrslärmsituation auf Grundlage von Verkehrszählungen aus dem Jahr 2021 überprüft, wobei auf Prognosezahlen für das Horizontjahr 2030 hochgerechnet wurde (s. Anlage 2).

Danach wird im Bereich der geplanten Bauteppiche in einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte der K 316 der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet um ca. 5,7 dB(A) unterschritten. Entlang der B 72 wird in einem Abstand von 28 m der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet ebenfalls eingehalten.

Analog zu in anderen Bebauungsplänen getroffenen Regelungen sollen für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büroräume) jedoch als Vorsorgemaßnahme mindestens die gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) vorgesehenen Maßnahmen und damit auch im vorliegenden Plangebiet ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Nach den weiteren Berechnungen ist der Bereich mit einem Abstand bis 40 m zur Fahrbahnmitte der B 72 unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP > 65 -70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen. Im LPB IV sind für Büroräume und Ähnliches erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$) von 35 dB einzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist dem LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 65 dB) zuzuordnen. Für diesen Bereich ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an Bürogebäude oder Ähnliches, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

Sonstige Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Gewerbelärm / Emissionen des Plangebietes

Im Plangebiet sollen ein Verbrauchermarkt, ein Drogeriemarkt und optional ein weiterer Shop/Fachmarkt entstehen. Die Gebäude sollen im nördlichen und im südlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden. Zwischen den Gebäuden werden die erforderlichen Stellplatzflächen angeordnet. Die Anlieferung der Marktgebäude ist von der Stellplatzanlage aus jeweils im westlichen Anschluss der Gebäude vorgesehen.

Die nächsten Wohnnutzungen befinden sich östlich der Hauptstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120), wobei die an die Hauptstraße angrenzenden Flächen als Mischgebiet ausgewiesen sind, an die sich rückwärtig allgemeine Wohngebiete anschließen. Grundsätzlich ist zu diesen Nutzungen somit eine abgestufte Nutzungssituation gegeben, die einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Bei der Entwicklung der Baugebiete östlich der Hauptstraße wurde zudem die zu erwartende Lärmsituation gutachterlich überprüft. Dabei wurden die festgesetzten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 66 und damit auch die geplante gewerbliche Nutzung für das vorliegende Plangebiet berücksichtigt.

Danach hat insbesondere die nördlich ehemals im Gewerbegebiet vorhandene Outdoor-Kartbahn, aufgrund deren Nutzung an Sonn- und Feiertagen zur Geräuschbelastung in

den Baugebieten beigetragen. Aufgrund dessen wurde im nordwestlichen Bereich des B.-Planes Nr. 120 angrenzend zur Hauptstraße ein 4,90 m hoher Lärmschutzwall umgesetzt. Die Nutzung der Kartbahn wurde zwischenzeitlich eingestellt. Durch die weiteren Gewerbeflächen im B.-Plan Nr. 66 haben die Berechnungen dagegen im Bereich des B.-Planes Nr. 120 keine unzulässigen Lärmimmissionen ergeben.

Mit den vorliegend geplanten Einzelhandelsnutzungen ist im Gebiet weiterhin eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Daher sind wesentliche veränderte Lärmauswirkungen im Vergleich zur bisher geplanten Entwicklung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Mit der Planung sollen im Gebiet ein Verbrauchermarkt (VF insg. 2.000 qm) zzgl. Bäckerei (VF 50 qm) und ein Drogeriemarkt (VF max. 800 qm) entstehen. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen optional durch einen kleinflächigen Shop (VF max. 250 qm) ergänzt werden.

Durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde auf Grundlage des EHK 2023 analysiert (Anlage 3). Dabei wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 2.850 qm (ohne den optionalen Shop) zugrunde gelegt, da für den Shop eine Nutzung bzw. das Hauptsortiment noch nicht bekannt ist.

Es wurden daher die Umsatzumverteilungen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogerie und Parfümeriewaren“ überprüft.

Nach den Berechnungen der CIMA werden sich durch das Vorhaben bei den **Nahrungs- und Genussmitteln** Umsatzumverteilungen insbesondere im Gemeindegebiet selbst ergeben (ca. 58 %), wobei mit ca. 41 % die stärksten Umsatzverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ortskern Ramsloh entfallen.

Da der Vorhabenstandort innerhalb des ZVB liegt, schlagen höhere Umsatzverteilungsquoten jedoch nicht in städtebaulich-funktionale Auswirkungen um, da die Versorgungsfunktion des ZVB Ramsloh insgesamt erhalten bleibt oder sogar gestärkt wird. Für das sonstige Untersuchungsgebiet Saterland besitzen die Märkte aufgrund der Lage außerhalb städtebaulich integrierter Lagen keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch.

Abwägungsrelevante Umverteilungen ergeben sich darüber hinaus für das Hauptzentrum Ostrhauderfehn (ca. 24 %). Hier sind jedoch hinsichtlich Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilung vergleichbare Anbieter wie beim Planvorhaben angesiedelt.

Im Sortiment **Drogerie-/Parfümeriewaren** entfallen Umsatzumverteilungen von ca. 27% auf das Gemeindegebiet. Die weiteren Umverteilungen entfallen im Wesentlichen auf das Hauptzentrum Ostrhauderfehn (ca. 31 %) und den ZV Rhauderfehn (ca. 23 %), die bislang von den Kaufkraftabflüssen aus dem Gemeindegebiet profitierten.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit und die raumordnerischen Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP), insbesondere hinsichtlich des Kongruenzgebotes, des Konzentrations- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes (s. Pkt. 3), überprüft:

Vereinbarkeit mit dem EHK 2023

Laut Analyse im EHK 2023 übernimmt der ZVB Ramsloh die Funktion des Hauptzentrums für das Grundzentrum Saterland. Durch die Lage des Standortes im ZVB wird die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches gestärkt und entspricht den Zielsetzungen des EHK 2023.

Vereinbarkeit mit dem regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den LK Cloppenburg 2021

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden zentrale Aussagen des REHK in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan geprüft.

Im REHK wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem EHK 2018 verwendet. Der Vorhabenstandort schmiegt nördlich daran an.

Nach der Darstellung im REHK hat die Gemeinde Saterland, gemäß Bestandserhebung 2018, in allen Warengruppen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies gilt auch für die vorhabenrelevanten Warensortimente. Das Planvorhaben wird daher zu einer Stärkung der Gemeinde Saterland insgesamt als attraktivem Einzelhandelsstandort und dazu beitragen, Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die raumordnerisch für ein Grundzentrum vorgesehene Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Eine Vereinbarkeit mit dem REHK des Landkreises ist damit gegeben. Die Im EHK 2023 der Gemeinde Saterland vollzogene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in nördliche Richtung ist nach Aussage des Gutachters hinsichtlich des raumordnerischen Integrationsgebotes förderlich, da es nun auch den Vorhabenstandort einbezieht.

Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Nach dem Kongruenzgebot des LROP darf nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes in Bezug auf periodische Sortimente aus Kaufkraft außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes stammen.

Nach der Analyse der CIMA können durch das Vorhaben in den relevanten Warengruppen, insbesondere bei Drogerie- und Parfümeriewaren, Kaufkraftabflüsse zurückgewonnen werden.

Es wird erwartet, dass sich bei dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel 81 % des Umsatzes aus dem Kongruenzraum ergeben. Ein Anteil des Umsatzes von 19 % wird von außerhalb des Gemeindegebietes Saterland erwartet. Der Anteil liegt somit deutlich unter der im LROP festgelegten Schwelle.

Bei dem Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegt der erwartete Anteil von außerhalb des Kongruenzraumes bei 22 % und bei den aperiodischen Randsortimenten bei 15 %.

Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 % Schwelle mit einem Umsatzanteil von ca. 19 % von außerhalb des Gemeindegebietes unterschritten (Abb. 24 der Analyse). Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

Auch das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot wird durch die Lage des Vorhabenstandortes im zentralen Versorgungsbereich Ramsloh (EHK 2023) als erfüllt angesehen.

In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen wird festgestellt, dass nach der durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose im Untersuchungsraum Umsatzumverteilungswirkungen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren im abwägungsrelevanten Bereich zu erwarten sind. Jedoch konnten keine konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden, sodass das Beeinträchtigungsverbot ebenfalls als erfüllt angesehen wird.

Ergebnis

Im Ergebnis wird das Vorhaben durch die CIMA als grundsätzlich verträglich eingestuft. Obwohl mit einem erhöhten Wettbewerbsdruck gerechnet wird, ist eine Betriebsschließung unwahrscheinlich, wenngleich sie in Bezug auf zwei Betriebe der Lebensmittelversorgung in Ramsloh und Strücklingen möglicherweise der Neuaufstellung bedarf, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Ansonsten ist nicht mit Umverteilungen zu rechnen, die den Fortbestand der bestehenden Betriebe gefährden.

Die Planung kann zu einer Stärkung der Gemeinde Saterland insgesamt als attraktivem Einzelhandelsstandort beitragen, Kaufkraftabflüsse reduzieren und die raumordnerisch für ein Grundzentrum vorgesehene Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern.

Für den optional ergänzend geplanten Shop ist, aufgrund der Lage im ZVB Ramsloh grundsätzlich eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten denkbar. Die in der Analyse überprüften Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogerie-, Parfümeriewaren“ sollen für den Shop jedoch nicht zulässig sein. Sie werden im Bebauungsplan für diesen Teilbereich (SO 3) daher ausgeschlossen. Dies berücksichtigt, wird aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen einer zusätzlichen Nutzung ausgegangen.

Natur und Landschaft

Die vorliegende Plangebietsfläche ist Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66 bzw. Nr. 120 und stellt einen bereits größtenteils als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar, welcher mit der vorliegenden Planung nach Westen erweitert wird. Damit werden weitere Flächen einer Bebauung zugeführt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biototypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz durchgeführt. Als Ist-Zustand werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Soweit erforderlich, soll der Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

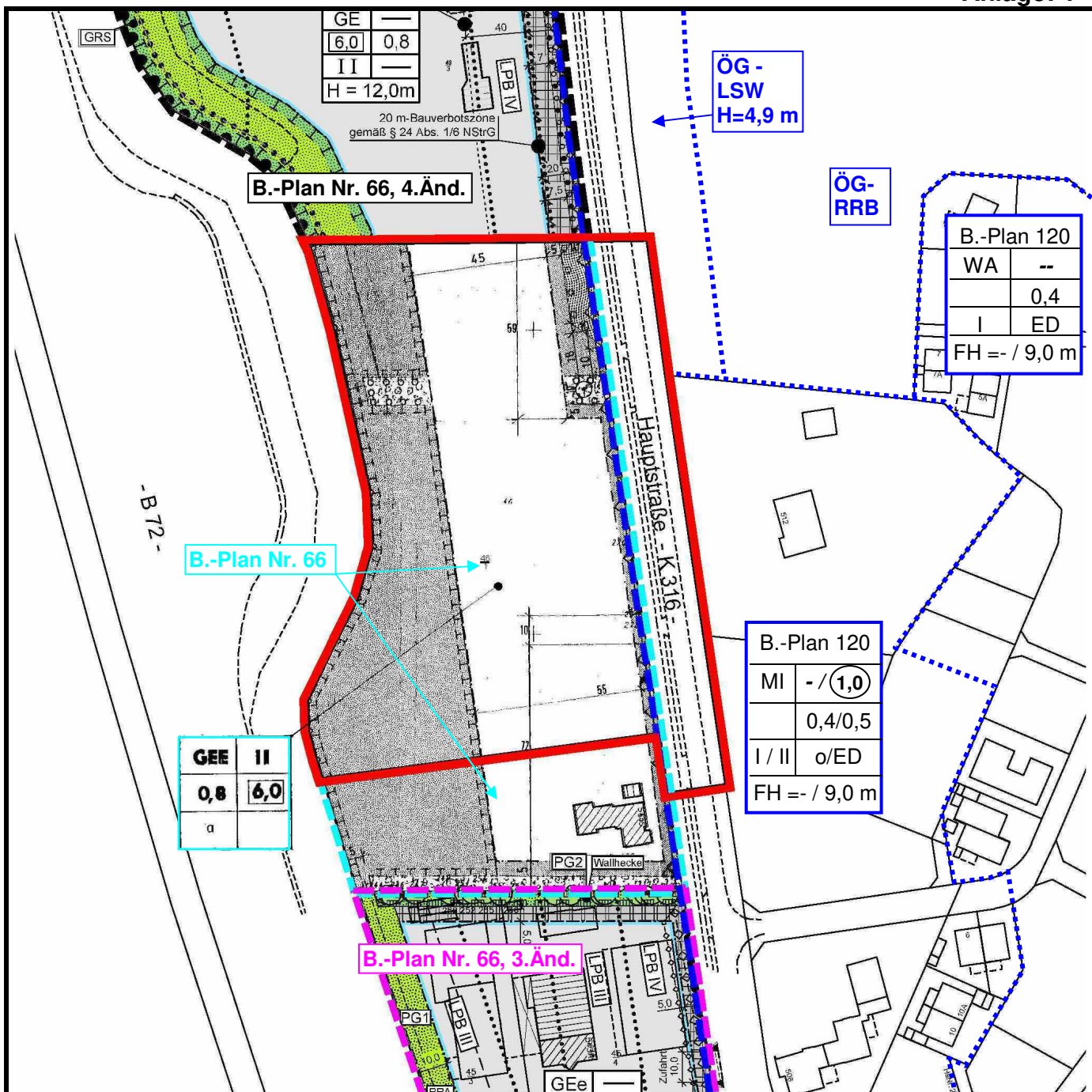
Ob und in welchem Umfang für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange faunistische Kartierungen, z.B. der Artengruppe der Vögel oder Fledermäuse, erforderlich sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde geklärt.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Festsetzungen bestehender Bebauungspläne (Anlage 1)
- Verkehrslärmimmissionen B 72 und K 316 (Anlage 2)
- Auswirkungsanalyse zur raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (CIMA Beratung & Management GmbH, Hannover, Bericht vom 17.01.2024, Anlage 3)
- Biotoptypenkartierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)



GE	—
6,0	0,8
II	—
H = 12,0m	

20 m-Bauverbotszone
gemäß § 24 Abs. 1/6 NStrG

B.-Plan Nr. 66, 4.Änd.

ÖG -
LSW
H=4,9 m

ÖG-
RRB

B.-Plan 120	
WA	--
	0,4
I	ED
FH -- / 9,0 m	

B.-Plan Nr. 66

GEE	II
0,8	6,0
a	

B.-Plan 120	
MI	- / (1,0)
	0,4/0,5
I / II	o/ED
FH -- / 9,0 m	

B.-Plan Nr. 66, 3.Änd.

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 66A
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 66 (Rechtskraft 25.10.1996)
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 66, 3. Ä. (Rechtskr. 29.12.2009)
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 66, 4. Ä. (Rechtskr. 15.08.2022)
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 120 (Rechtskraft 23.05.2014)

Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

GE	Gewerbegebiet	GEE/GEe mit Einschränkungen
MI	Mischgebiet	WA Allgemeines Wohngebiet
0,4/0,8	Grundflächenzahl	(1,0) Geschossflächenzahl
6,0	Baumassenzahl	I / II Zahl der Vollgeschosse
a	abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
FH	maximal zulässige Firsthöhe	
	Private Grünfläche (PG 1)	
	Private Grünfl. und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Wallhecke	Wallhecke, geplant
ÖG	Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall bzw. Regenwasserrückhalteanlage)	
LPB	Lärmpegelbereiche (III und IV)	

Gemeinde Saterland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 66A**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
und umliegende
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -**

Verkehrsimmissionen – B 72 und K 316

Berechnung gemäß RLS 90

Bei der Verkehrszählung 2021 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStrBV) wurde auf der B 72 in Höhe Ramsloh eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 4.600 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 900 Fahrzeugen 19,5 %.

Auf der Hauptstraße (K 316) betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) nach Zählungen des Landkreises (ebenfalls 2021) nördlich von Ramsloh 3.610 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug mit 78 Fahrzeugen 2,2 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert B72: 4.854 Kfz, DTV-Wert K 316: 3.810 Kfz).

Das Plangebiet soll als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt und rein gewerblich genutzt werden. Die Schutzbedürftigkeit für Nutzungen im Sondergebiet entspricht damit einem Gewerbegebiet. Eine Nutzung findet ausschließlich tagsüber statt.

	Orientierungswert der DIN 18005	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV
	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Tags	65 dB (A)	69 dB (A)

Die westliche Baugrenze hält zur Mitte der Fahrbahn der B 72 einen Abstand von mind. ca. 28 m ein.

Die östliche Baugrenze hält zur Mitte der Fahrbahn der K 316 einen Abstand von ca. 23 m ein.

Bundesstraße 72

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
4600	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung 2021
4854	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung +Verkehrsprognose 2030
100	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
80	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
28	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
9	J	Zeitspanne für Planungshorizont
19,5	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
19,5	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegelländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	291,27
L _{Pkw}	37,24
L _{Lkw}	46,89
D	9,65
D _v	-0,06
D _{s,L}	1,04
D _{BM}	-2,53
L _{m 25,T}	66,09
L _{r 28,T}	64,55

In einem Abstand von 28 m zur Fahrbahnmitte der B 72 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags eingehalten.

Analog zu in anderen Bebauungsplänen getroffenen Regelungen sollen für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büroräume) jedoch als Vorsorgemaßnahme mindestens die gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) vorgesehenen Maßnahmen und damit auch im vorliegenden Plangebiet ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP):

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 28 m:

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

$L_r 28 \text{ tags} = 64,55 \text{ dB(A)}$

+ 3 dB

67,55 dB(A)

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 40 m:

Tags	
M	291,27
L_{Pkw}	37,24
L_{Lkw}	46,89
D	9,65
D_V	-0,06
D_{S,L}	-0,61
D_{BM}	-3,36
L_{m 25,T}	66,09
L_{r 40,T}	62,06

+ 3 dB

$L_r 40 \text{ tags} = 62,06 \text{ dB(A)}$

65,06 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand von 28-40 m zur Fahrbahnmitte der B 72 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP > 65-70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Hauptstraße (K 316)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
3610	DTV _{gezählt}	durchschn. tägliche Verkehrsbelastung 2021
3810	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung +Verkehrsprognose 2030
70	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
70	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
23	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
9	J	Zeitspanne für Planungshorizont
4	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
1	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	228,58
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-2,77
D _{s,L}	1,94
D _{BM}	-1,95
L _{m 25,T}	62,12
L _{r 23,T}	59,34

In einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte der K 316 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags um ca. 5,7 dB(A) unterschritten.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 23 m:

$L_r 23 \text{ tags} = 59,34 \text{ dB(A)}$

**Maßgeblicher
Außenlärmpegel (MALP):**

+ 3 dB

$62,34 \text{ dB(A)}$

Der Bereich mit einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte der K 316 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP > 60-65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

**70. Flächennutzungsplanänderung
und
Bebauungsplan Nr. 66A
der Gemeinde Saterland**

- Auswirkungenanalyse zur raumordnerischen
Verträglichkeit des Vorhabens -**



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes sowie eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Saterland im Ortsteil Ramsloh



Projektleitung & Bearbeitung:
M. A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus
Dipl.-Geograph Arne Decker

Hannover, 17.01.2024

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen ggf. die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5	6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	37
2 Darstellung des Planvorhabens	6	7 Methodik	39
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet...	9		
3.1 Das Untersuchungsgebiet	9		
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Ramsloh (Saterland)	12		
3.3 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ostrhauderfehn	13		
3.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn	14		
3.5 Zentraler Versorgungsbereich Rhauderfehn	15		
3.6 Wettbewerbssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet	16		
4 Auswirkungen des Planvorhabens	18		
4.1 Dimension des Planvorhabens.....	18		
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	20		
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	24		
5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben relevanter Einzelhandelskonzepte und der Raumordnung.	30		
5.1 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saterland	30		
5.2 Vereinbarkeit mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg.....	32		
5.3 Vereinbarkeit mit der Raumordnung.....	33		

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort.....	6	Abbildung 23: REHK – Einzelhandelskennwerte für die Gemeinde Saterland	32
Abbildung 2: Räumliche Lage des Planvorhabens in der Gemeinde Saterland und am Standort im Ortsteil Ramsloh.....	7	Abbildung 24: Kaufkrafttherkunft des Vorhabens.....	34
Abbildung 3: Darstellung des Planvorhabens (Vorabzug).....	8	Abbildung 25: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen.....	39
Abbildung 4: Bevölkerung, Kaufkraft, Nachfrage im Untersuchungsgebiet	10		
Abbildung 5: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens.....	11		
Abbildung 6: Wettbewerb im ZV Ortsmitte Saterland-Ramsloh.....	12		
Abbildung 7: Abgrenzung des ZV Ortskern Ramsloh.....	12		
Abbildung 8: Wettbewerb im ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn	13		
Abbildung 9: Abgrenzung des ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn.....	13		
Abbildung 10: Wettbewerb im ZV Nebenzentrum Idafehn	14		
Abbildung 11: Abgrenzung des ZV Nebenzentrum Idafehn	14		
Abbildung 12: Wettbewerb im ZV Rhauderfehn (Auswahl)	15		
Abbildung 13: Abgrenzung des ZV Rhauderfehn	15		
Abbildung 14: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Saterland.....	17		
Abbildung 15: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Barbel	17		
Abbildung 16: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Ostrhauderfehn.....	17		
Abbildung 17: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	19		
Abbildung 18: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	21		
Abbildung 19: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren	22		
Abbildung 20: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	26		
Abbildung 21: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren	28		
Abbildung 22: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Ramsloh 2023	31		

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes sowie eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Saterland im Ortsteil Ramsloh

Auftraggebende Stelle

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Edekastr. 1
26215 Wiefelstede

Analysezeitraum

Erhebung und Erstgutachten: April 2022 – August 2022,
Aktualisierung: Dezember 2023 – Januar 2024

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Marktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Saterland im Ortsteil Ramsloh auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten)
- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saterland aus dem Jahr 2023

- Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2021
- Raumordnerische Prüfung nach den Vorgaben des LROP 2017 Niedersachsen
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet basiert auf einer Bestandserhebung durch die cima im Mai 2022 sowie Aktualisierung der Standorte im Gemeindegebiet Saterland im März 2023. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand dabei eine Vollerhebung aller Betriebe, die mindestens eines der Hauptsortimente anbieten, statt. Außerhalb dieser Lagen wurden wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm aufgenommen.

Die Untersuchung betrachtet schwerpunktmäßig die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren. Die kaufkraftrelevanten Daten beziehen sich auf das Jahr 2023, die Bevölkerungsdaten auf den 30.06.2023.

Im Jahr 2023 wurde eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saterland vorgenommen. Das vorliegende Gutachten in seiner aktualisierten Form berücksichtigt die finale Beschlussfassung des kommunalen Konzeptes.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Saterland im Landkreis Cloppenburg werden im Ortsteil Ramsloh die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes (ca. 2.000 qm Verkaufsfläche) zzgl. einer Bäckerei (ca. 50 qm Verkaufsfläche zzgl. Café-Bereich), eines Drogeriemarktes (ca. 800 qm Verkaufsfläche) sowie ggf. optional eines kleinen Shops (ca. 250 qm Nutzfläche) diskutiert. Der Anbieter des Drogeriemarktes ist derzeit noch unklar und für den optionalen kleinen Shop ist noch keine Nutzung festgelegt. Ohne den optionalen Shop beträgt die Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort somit ca. 2.850 qm. Die einzelnen Verkaufsflächengrößen entsprechen den Ansprüchen der (potenziellen) betreibenden Unternehmen an wirtschaftlich zu führende, modern aufgestellte und für die Kundschaft ansprechende Geschäfte.

Der Vorhabenstandort der anzusiedelnden Märkte liegt samt integriertem Parkplatz im räumlichen und raumordnerischen zentralen Ortsteil Ramsloh in der Gemeinde Saterland. Die Fläche befindet sich direkt an der Hauptstraße, die in Nord-Süd Richtung parallel zur Bundesstraße 72 durch die Gemeinde verläuft. Nördlich schließt sich an den Vorhabenstandort eine mittlerweile geschlossene Outdoor-Kartbahn an, östlich der Vorhabenstandort eines geplanten Ärztehauses und südlich das Maschinenbauunternehmen RMB/ENERGIE GmbH. Weiter südlich entlang der Hauptstraße folgen in fußläufiger Entfernung der Standort der Feuerwehr Ramsloh sowie direkt danach die Lebensmittelmärkte MARKANT, LIDL und ALDI sowie TEDI, die SATERLAND-APOTHEKE und die Landessparkasse. Mit ihnen liegen die hier betrachteten, geplanten Märkte im zentralen Versorgungsbereich laut Einzelhandelskonzept 2023. Wohnbebauung ist direkt gegenüber des Vorhabenstandortes östlich der Hauptstraße vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist innerhalb der Gemeinde als positiv zu bezeichnen. Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) können die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde den Standort auch aus den weiteren Ortsteilen Strücklingen (nördlich) sowie Scharrel und Sedelsberg (jeweils südlich) gut erreichen. Für Nutzerinnen und Nutzer des

öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist derzeit die nächstgelegene Bushaltestelle „Ramsloh Kirche“, an der die Linien 689, 900, M01 und S90 verkehren, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 7 Minuten (600 Meter) vorhanden, aber nicht ideal gelegen.

Nachfolgend werden die Lage und Struktur des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Saterland und unmittelbar am Standort im Ortsteil Ramsloh verdeutlicht (vgl. Abbildung 1, Abbildung 2 und Abbildung 3).

Abbildung 1: Planvorhabenstandort



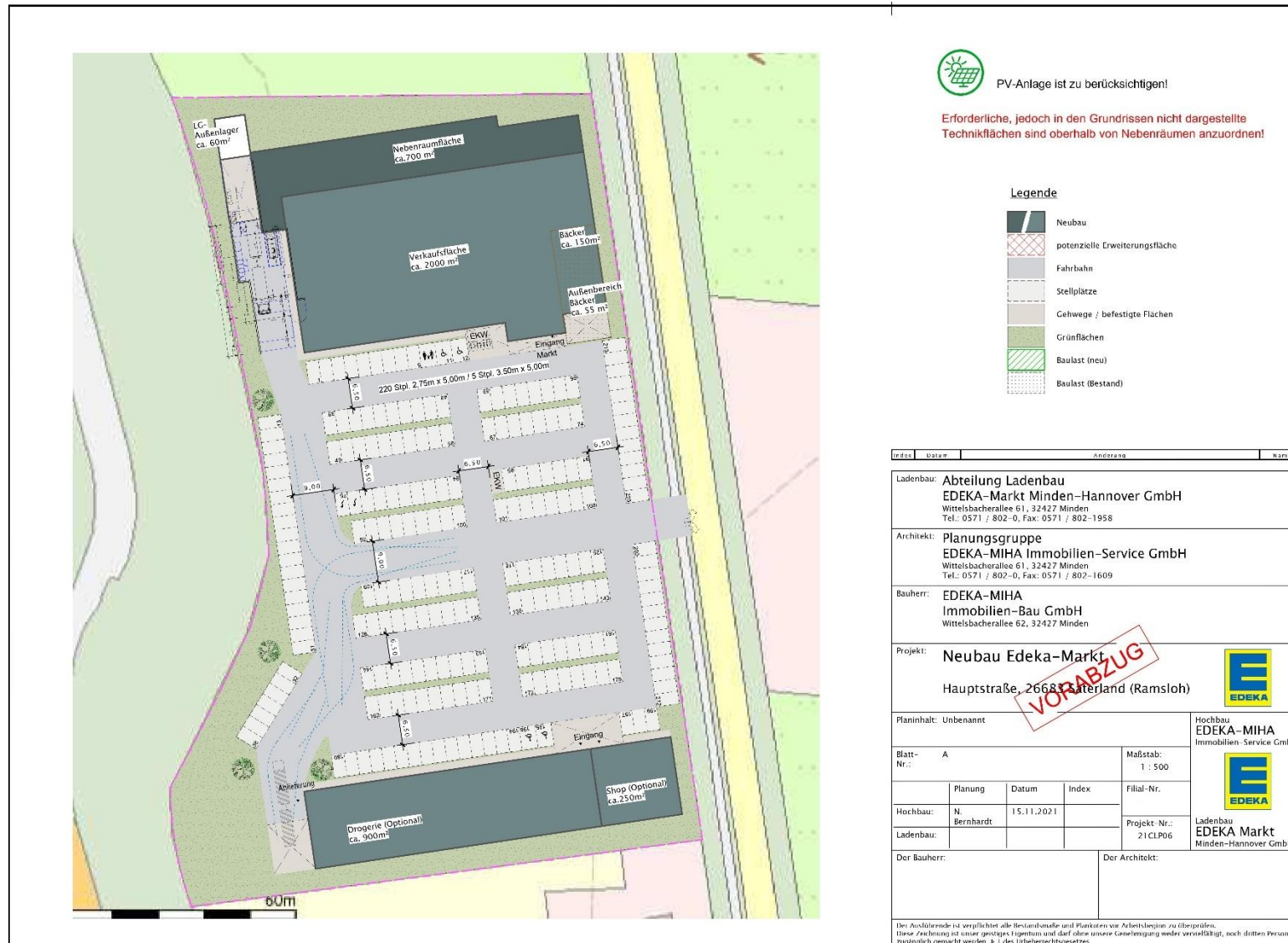
Quelle: cima 2022

Abbildung 2: Räumliche Lage des Planvorhabens in der Gemeinde Saterland und am Standort im Ortsteil Ramsloh



Kartengrundlagen: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2023; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Abbildung 3: Darstellung des Planvorhabens (Vorabzug)



Quelle: Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, 2021

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Das Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte zunächst grundsätzlich auf Grundlage einer Pkw-Fahrzeitanalyse von ca. 10 Minuten. Zusätzlich gingen darüber hinaus auch administrative Grenzen, die Dimension und Attraktivität des Planvorhabens sowie die räumliche Verteilung des Wettbewerbs und der Bevölkerung in die Überlegungen mit ein. Auf dieser Basis können die Lagebeziehungen der Wettbewerbsstandorte und (potenziellen) Kundschaft analysiert werden. Da es sich bei dem Planvorhaben um die projektierten Neuansiedlungen des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA (ca. 2.000 qm Verkaufsfläche) zzgl. Bäckerei (ca. 50 qm Verkaufsfläche zzgl. Café-Sitzbereich) sowie eines Drogeriemarktes (ca. 800 qm Verkaufsfläche) und damit um eine neue Versorgungssituation handelt, sind für die Umsatzumverteilung neben der Angebots- und Wettbewerbssituation im näheren Umfeld in der Gemeinde Saterland auch Wettbewerbsbetriebe im weiteren Umfeld außerhalb des Gemeindegebietes relevant. Dies gilt insbesondere für das Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren, das bisher ohne expliziten Drogeriemarkt vor Ort nur im Randsortiment anderer Betriebe angeboten wird. Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist eine qualitative und quantitative Analyse der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation von Bedeutung.

Die Analyse bezieht sich schwerpunktmäßig auf Nahrungs- und Genussmittel, da dieses Sortiment einen Großteil der Verkaufsfläche des geplanten EDEKA-Marktes ausmachen wird, sowie auf Drogerie-, Parfümeriewaren als Hauptsortiment des geplanten Drogeriemarktes.

Für das Planvorhaben ergibt sich daraus ein Untersuchungsgebiet, das die Gemeinde Saterland komplett umfasst. Außerhalb des Gemeindegebietes zählen aufgrund der Erreichbarkeit, der Wettbewerbssituation und der Nachfragebeziehungen auch die Gemeinde Ostrhauderfehn sowie jeweils Teilbereiche der Gemeinden Rhaunderfehn und Barßel.

Insgesamt verfügt das abgegrenzte Untersuchungsgebiet über ein umfangreiches Angebot. Dabei sind zudem einige der als direkte Wettbewerbsbetriebe anzusehenden Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter sowie Drogeriemärkte in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt. Für die Gemeinde Saterland liegt eine aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus Dezember 2023 vor. Auch in den Gemeinden Ostrhauderfehn (2020) und Rhaunderfehn (2019) wurden Einzelhandelskonzepte erstellt. Für die Gemeinde Barßel liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept vor. Allerdings wurden für die Gemeinde Barßel im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2021 Versorgungsbereiche abgegrenzt, auf die zurückgegriffen werden kann. Im Untersuchungsgebiet befinden sich gemäß dieser Einzelhandelskonzepte die folgenden städtebaulich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereiche (ZV):

- ZV Ortskern Ramsloh (Saterland)
- ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn
- ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn
- ZV Rhaunderfehn

Darüber hinaus existieren weitere konkurrierende Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren auch an sonstigen Standorten. Das übrige Angebot im Untersuchungsgebiet wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops, Apotheken, Parfümerien u. Ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt im Wettbewerb stehen.

Die Untersuchung thematisiert daher neben den dargestellten städtebaulich integrierten Lagen (zentralen Versorgungsbereichen, vgl. S. 9) folgende sonstige Bereiche des Untersuchungsgebietes (UG):

- Sonstiges UG Saterland
- Sonstiges UG Ostrhauderfehn
- Sonstiges UG Barbel

Im Folgenden wird das gesamte Untersuchungsgebiet bezüglich der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner, der Kaufkraft und des Nachfragepotenzials dargestellt.

Abbildung 4: Bevölkerung, Kaufkraft, Nachfrage im Untersuchungsgebiet

Gemeinden im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Drogerie-, Parfümeriewaren (in Mio. €)
Gemeinde Saterland	14.382	86,5	32,8	6,1
Gemeinde Ostrhauderfehn	11.669	86,1	26,5	4,9
Gemeinde Rhaderfehn*	18.341	86,6	41,9	7,8
Gemeinde Barbel*	13.301	85,2	29,9	5,5
Untersuchungsgebiet gesamt	57.693	86,2	131,2	24,3

Hinweise: Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde im Untersuchungsgebiet (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 30.06.2023), der zugehörigen jeweils gewichteten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (Quelle: MB Research, 2023) sowie der Ausgabesätze für die jeweiligen Sortimente. Rundungsdifferenzen sind möglich.

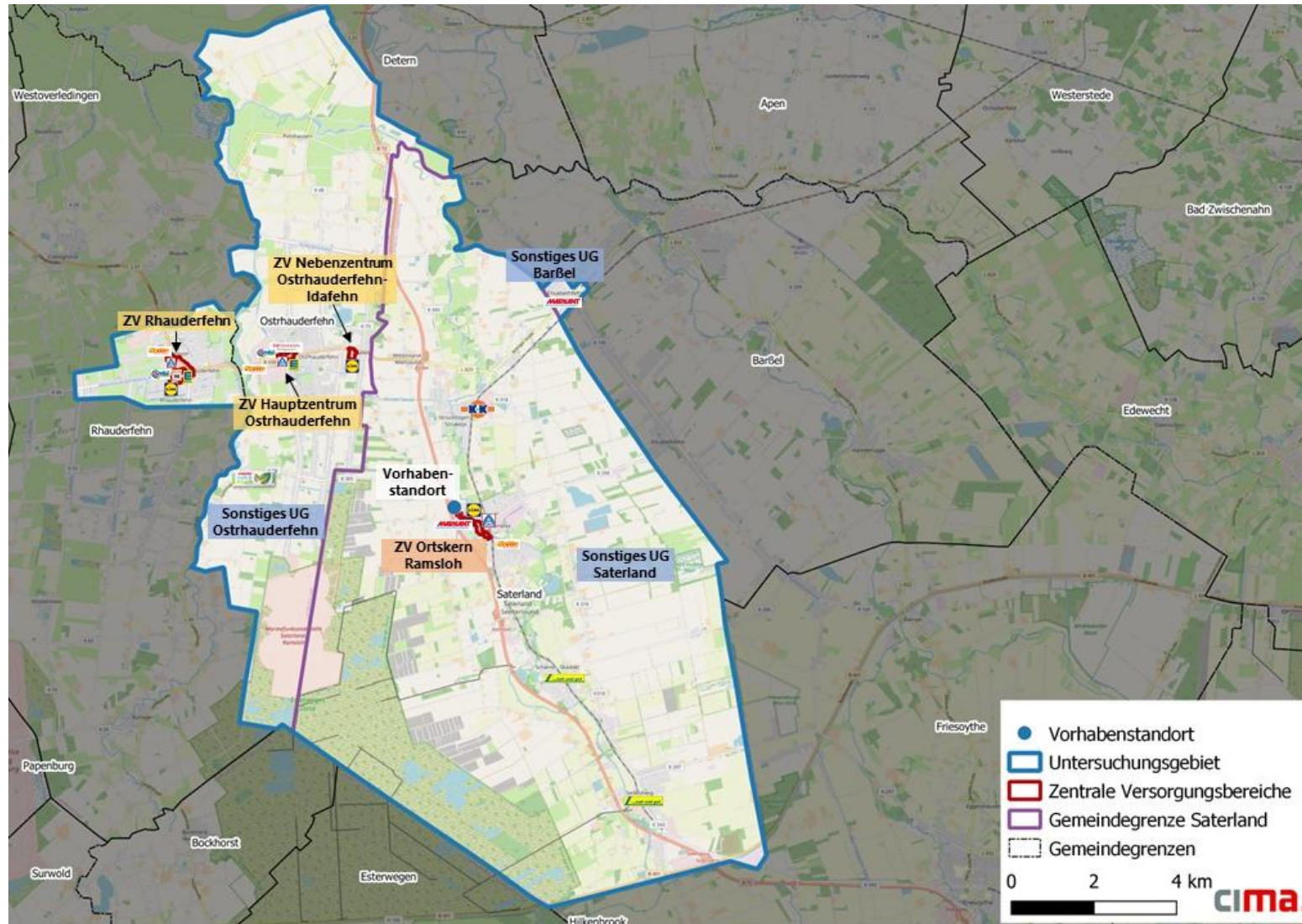
*Für die nur teilweise im Untersuchungsgebiet liegenden Gemeinden Rhaderfehn und Barbel wird hier die gesamte Bevölkerungszahl dargestellt.

Bearbeitung: cima 2023

Die Gemeinde Saterland sowie die im Untersuchungsgebiet liegenden Gemeinden Ostrhauderfehn, Rhaderfehn und Barbel verfügen bei einer Bevölkerungszahl von insgesamt 57.693 und einer anteilig berechneten durchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 86,2 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial in den für die Auswirkungsanalyse relevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel von ca. 131,2 Mio. € sowie Drogerie-, Parfümeriewaren von ca. 24,3 Mio. € (vgl. Abbildung 4).

Nachfolgend werden das Untersuchungsgebiet inkl. der darin angesiedelten konkurrierenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte überblickend räumlich abgebildet (vgl. Abbildung 5) sowie die einzelnen Lagebereiche beschrieben (vgl. Kap. 3.2ff).

Abbildung 5: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2023
Bearbeitung: cima 2023

3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Ramsloh (Saterland)

Der langgestreckte zentrale Versorgungsbereich (ZV) Ortskern Ramsloh in der Gemeinde Saterland umfasst die meisten Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter entlang der Hauptstraße. Er erstreckt sich vom Planstandort im Nordwesten (Potenzialfläche in Abb. 7:) über die Kreuzung Florianstraße bis etwa Höhe Hauptstraße 454 kurz vor den Bahngleisen im Südosten.

Vorhabenrelevante Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren sind die Lebensmittelmärkte MARKANT, LIDL und ALDI (2020 erweitert) an der Hauptstraße/Florianstraße. Ein Drogeriemarkt ist bislang nicht ansässig. Ergänzt wird der Standort durch die SATERLAND-APOTHEKE, TEDI und KIK in der Hauptstraße bzw. Florianstraße. Bäckereien, Kioske und der DIES & DAS SONDERPOSTEN runden das Angebot ab.

Der Planstandort liegt innerhalb des ZV Ortskern Ramsloh.

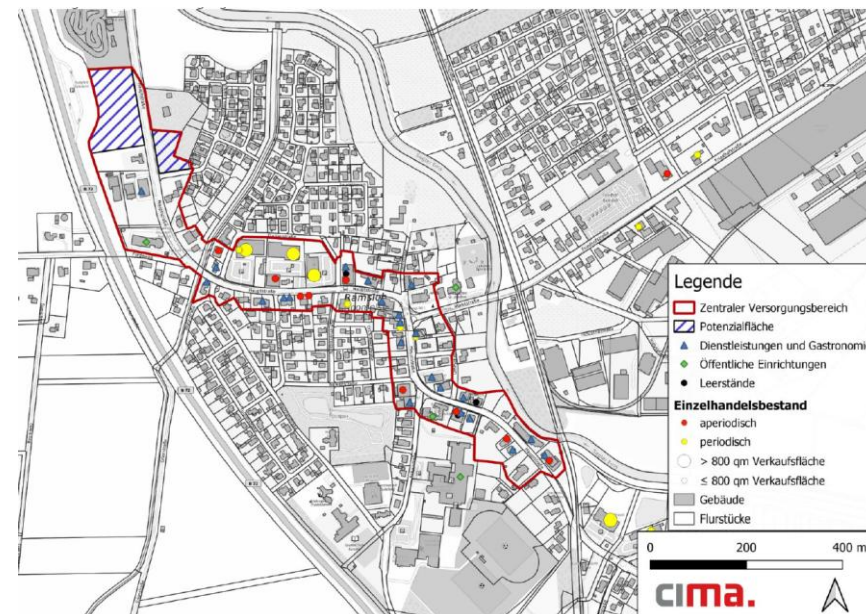
NETTO MARKEN-DISCOUNT und GETRÄNKE STAR an der Hauptstraße Höhe Molkereistraße liegen südöstlich der Bahngleise und nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich gemäß des alten 2018er und des aktuellen 2023er kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Abbildung 6: Wettbewerb im ZV Ortsmitte Saterland-Ramsloh



Quelle: cima 2022

Abbildung 7: Abgrenzung des ZV Ortskern Ramsloh



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Saterland, cima, 2023, S. 42

3.3 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ostrhauderfehn

In der Gemeinde Ostrhauderfehn sind insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZV) abgegrenzt und mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept im Jahr 2020 beschlossen worden. Der zentrale Versorgungsbereich Ostrhauderfehn übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde. Innerhalb des definierten Bereichs ist ein bedeutender Anteil des Einzelhandelsbesatzes der Gemeinde Ostrhauderfehn vorhanden. Ergänzend finden sich dort einzelhandelsnahe Dienstleistungen, freizeitbezogene Betriebe (z.B. Gastronomie) sowie Gesundheitseinrichtungen. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Lagebereiche Hauptstraße (zwischen Im Gewerbegebiet und Friesenstraße), Untenende (südl. EURONICS, PLANTEN & BLOEMEN) und 1. Südwieke (bis einschließlich EDEKA).

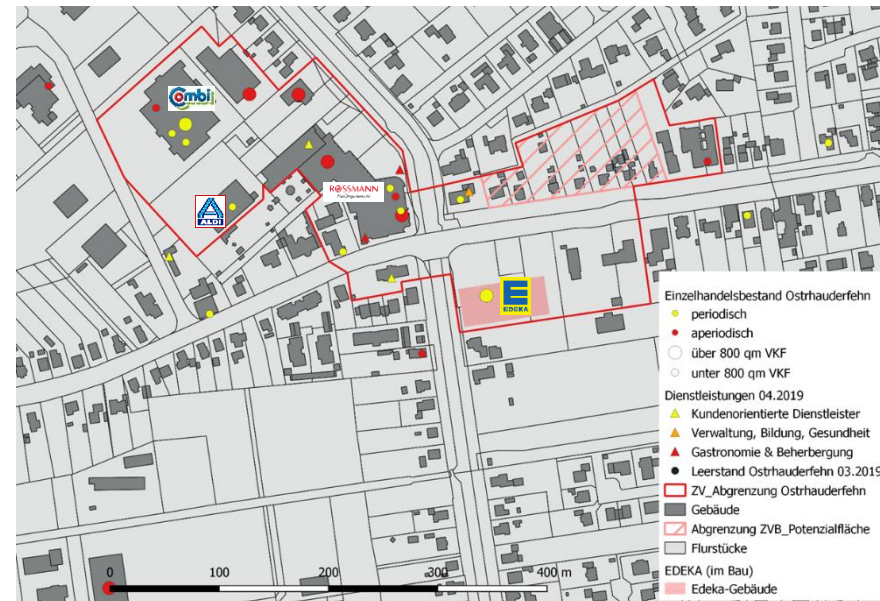
Vorhabenrelevante Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren sind die Lebensmittelmärkte COMBI, ALDI und EDEKA (Ansiedlung/Neubau 2019) sowie der Drogeriemarkt ROSSMANN. Fachmärkte in verschiedenen Sortimenten, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie eine Apotheke runden das Angebot ab. Die Pkw-Fahrzeit zwischen dem Vorhabenstandort in Saterland-Ramsloh und dem ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn beträgt mit dem Pkw ca. 9 Minuten (7,5 Kilometer).

Abbildung 8: Wettbewerb im ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn



Quelle: cima 2021/2019

Abbildung 9: Abgrenzung des ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn



Quelle:

CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostrhauderfehn, 2019, S. 42

Bearbeitung:

cima 2023 (Ergänzung um Anbieterlogos)

3.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn

Die zweite Einzelhandelsagglomeration in der Gemeinde Ostrhauderfehn liegt im Ortsteil Idafehn und ist ebenfalls im kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzt worden. Dieser zentrale Versorgungsbereich (ZV) in der Funktion eines Nebenzentrums umfasst die Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter entlang der Straße Idafehn-Mitte bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße im Norden. Großzügige Pkw-Parkflächen prägen das Bild der langgestreckten Handelslage.

Das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot des ZV konzentriert sich auf den Lebensmitteldiscounter LIDL und untergeordnet einen Getränkemarkt. TEDI, KIK, ein MINI-Supermarkt, eine Bäckerei und eine Fleischerei runden das Angebot ab.

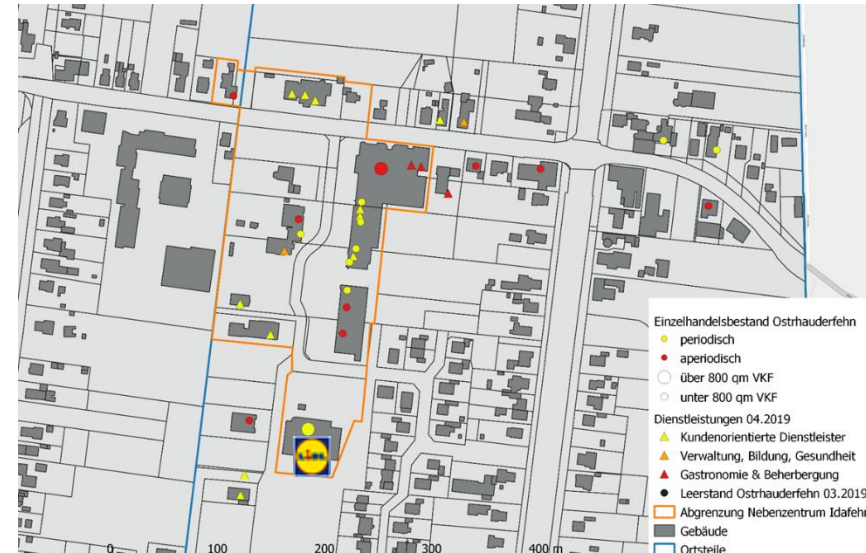
Die Pkw-Fahrzeit zwischen dem Vorhabenstandort in Ramsloh und dem ZV Nebenzentrum Idafehn beträgt mit dem Pkw ca. 7 Minuten (6,0 Kilometer).

Abbildung 10: Wettbewerb im ZV Nebenzentrum Idafehn



Quelle: cima 2019

Abbildung 11: Abgrenzung des ZV Nebenzentrum Idafehn



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostrhauderfehn, 2019, S. 47
 Bearbeitung: cima 2023 (Ergänzung um Anbieterlogos)

3.5 Zentraler Versorgungsbereich Rhauderfehn

Mittig in der Gemeinde Rhauderfehn befindet sich der zentrale Versorgungsbereich (ZV) Rhauderfehn. Der ZV umfasst im Wesentlichen die folgenden Lagebereiche: Rhauderwieke (südl. Vereinswieke), Rajen (bis zum Fehnmuseum), 1. Südwieke (nördl. Teil), Untenende (westl. Teil) sowie Hagiusring und Rosmarinheide. Der Besatz zeichnet sich durch eine Funktionsmischung unter anderem von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen aus.

Vorhabenrelevante Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren sind die Lebensmittelmärkte ALDI, LIDL, COMBI, NETTO MARKEN-DISCOUNT und EDEKA-CENTER sowie der Drogeriemarkt MÜLLER. Weitere Fachmärkte in verschiedenen Sortimenten, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie eine Apotheke runden das vielfältige und umfangreiche Angebot ab.

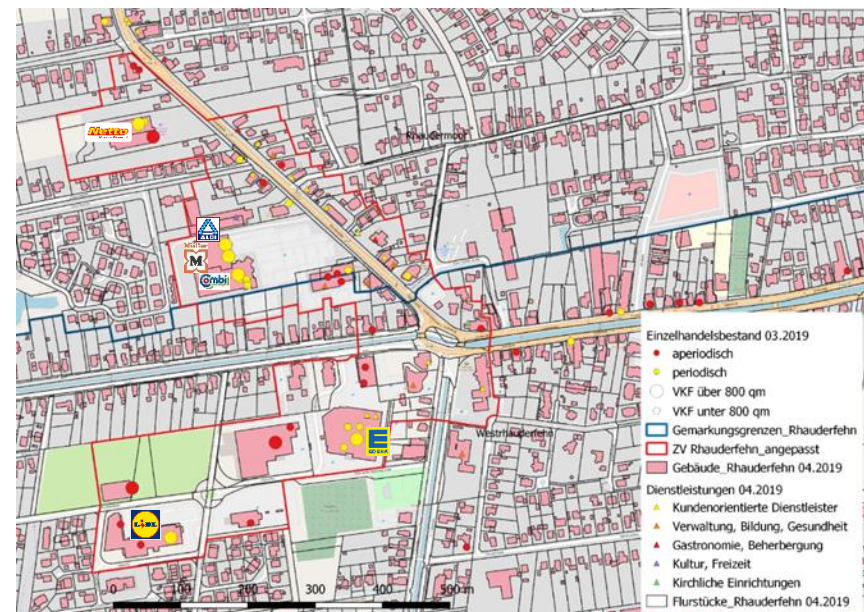
Die Pkw-Fahrzeit zwischen dem Vorhabenstandort und dem ZV Rhauderfehn beträgt mit dem Pkw ca. 11 Minuten (9,8 Kilometer).

Abbildung 12: Wettbewerb im ZV Rhauderfehn (Auswahl)



Quelle: cima 2019/2021

Abbildung 13: Abgrenzung des ZV Rhauderfehn



Quelle:

CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rhauderfehn, 2019, S. 36

Bearbeitung:

cima 2023 (Ergänzung um Anbieterlogos)

3.6 Wettbewerbssituation im sonstigen Untersuchungsgebiet

Außerhalb der vorgestellten städtebaulich integrierten Standorte befinden sich im sonstigen Untersuchungsgebiet in den Gemeinden Saterland, Ostrhauderfehn und Barßel weitere Betriebe, die mit dem Planvorhaben im Wettbewerb stehen. Diese relevanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte werden nachfolgend mit ihrer ungefähren Pkw-Entfernung zum Vorhabenstandort und ihrer Lage in den Ortsteilen (OT) genauer vorgestellt.

Das weitere Angebot im Untersuchungsgebiet wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops, Apotheken, Parfümerien u. Ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt im Wettbewerb stehen.

Sonstiges Untersuchungsgebiet Saterland (vgl. Abbildung 14)

- K+K KLAAS + KOCK-Markt, Bahnhofstraße 26, Saterland (OT Strücklingen) (3 min/3,0 km)
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Hauptstraße 452, 26683 Saterland (OT Ramsloh) (2 min/1,5 km)
- NAH & GUT, Raiffeisendamm 4, Saterland, (OT Scharrel) (7 min/5,8 km) (1)
- NAH & GUT Koop Brinkmann, Hauptstraße 41, Saterland, (OT Sedelsberg) (11 min/9,5 km) (2)

Der kleinflächige NAH & GUT-Markt in Sedelsberg, welcher zum Zeitpunkt der Nacherhebung im März 2023 noch geöffnet hatte (siehe auch Foto 2, S. 17), hat nach rund 25 Jahren seinen Betrieb inzwischen eingestellt. Der Geschäftsbetrieb wird jedoch 2024 wieder aufgenommen und ein neuer Markt durch die Bunting Gruppe betrieben. Der Ortsteil behält also weiterhin eine Nahversorgung mit Lebensmitteln. Trotz dieser vorübergehenden Schließung findet der Standort im Gutachten regulär Beachtung.

Sonstiges Untersuchungsgebiet Barßel (vgl. Abbildung 15)

- MARKANT, Hauptstraße 30, Barßel (OT Elisabethfehn) (8 min/6,8 km)

Sonstiges Untersuchungsgebiet Ostrhauderfehn (vgl. Abbildung 16)

- NAH & FRISCH Ulrichs, Dorfstraße 40, Ostrhauderfehn (OT Langholt) (6 min/6,0 km)
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Sandkamp 1, Ostrhauderfehn (OT Langholt) (9 min/8,1 km)

Abbildung 14: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Saterland



Quelle: cima 2022, 2020

Abbildung 15: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Barbel



Quelle: cima 2021

Abbildung 16: Wettbewerb im sonstigen Untersuchungsgebiet Ostrhauderfehn



Quelle: cima 2019

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Dimension des Planvorhabens

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sind die Ansiedlungen eines EDEKA-Marktes (ca. 2.000 qm Verkaufsfläche) zzgl. einer Bäckerei (ca. 50 qm Verkaufsfläche zzgl. Café-Sitzbereich), eines Drogeriemarktes (ca. 800 qm Verkaufsfläche) sowie ggf. optional eines kleinen Shops (ca. 250 qm Nutzfläche) im Zentralen Versorgungsbereich an der Hauptstraße im Ortsteil Ramsloh der Gemeinde Saterland. Der Anbieter des Drogeriemarktes ist derzeit noch unklar. Für die nachfolgende Analyse wird somit von örtlich angepassten, durchschnittlichen Flächenproduktivitäten potenzieller Drogeriemärkte (z.B. ROSSMANN, DM, MÜLLER) ausgegangen. Für den optionalen kleinen Shop ist derzeit noch keine Nutzung festgelegt. Eine explizite ökonomische Wirkungsprognose für einen ergänzenden Markt ist lediglich mit Vorliegen einer konkreten Nutzung möglich. Dennoch werden nachfolgend qualitativ auch Aussagen zu einem zusätzlichen kleinen Shop getroffen. Ohne den optionalen Shop beträgt die Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort ca. 2.850 qm.

Die Angaben zur geplanten Größe der Verkaufsflächen der Märkte basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittel- und Drogeriemärkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Märkten, Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet angepasst wurden.

Die Neuumsätze der Märkte bilden die infolge der Neuansiedlungen entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 11,83 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abbildung 17).

Die Randsortimente setzen sich dabei aus den folgenden Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches zusammen:

- Zeitschriften, Schnittblumen (periodisch)
- Bekleidung, Wäsche (aperiodisch)
- Bücher, Schreibwaren (aperiodisch)
- Spielwaren, Hobbybedarf (aperiodisch)
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)
- Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die teils als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Diese Einzelflächen machen nur einen geringen Teil der Verkaufsfläche aus. Da sich die Verkaufsfläche von ca. 380 qm auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Umverteilungsrelevant sind somit nur Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren als Hauptsortimente.

Der **umverteilungsrelevante Umsatz** im vorhabenrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt ca. **7,87 Mio. €** pro Jahr.

Der **umverteilungsrelevante Umsatz** im vorhabenrelevanten Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** beträgt ca. **2,67 Mio. €** pro Jahr.

Abbildung 17: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung EDEKA		Planung Bäckerei		Planung Drogeriemarkt		Planung / zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €	VK in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.800	7,57	50	0,45	640	2,61	2.490	10,63
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.680	7,14	50	0,45	110	0,28	1.840	7,87
davon Drogerie-, Parfümeriewaren	100	0,34	0	0,00	530	2,33	630	2,67
Aperiodischer Bedarf gesamt	200	0,56	0	0,00	160	0,64	360	1,20
Gesamt	2.000	8,14	50	0,45	800	3,24	2.850	11,83

Quelle: cima 2023. Rundungsdifferenzen sind möglich.

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Wettbewerbsbetriebe, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerbsbetriebe ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Wettbewerbsbetriebe, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells.¹ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem **„Worst-Case-Ansatz“** ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

¹ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abbildung 18: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...		in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes		7,47	95,0
davon	Saterland	ZV Ortsmitte Saterland-Ramsloh	3,22 41,0
		Sonstiges UG Saterland	1,34 17,0
	Ostrhauderfehn	ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn	1,38 17,5
		ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn	0,31 4,0
		Sonstiges UG Ostrhauderfehn	0,20 2,5
	Rhauderfehn	ZV Rhauderfehn	0,67 8,5
	Barßel	Sonstiges UG Barßel	0,35 4,5
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,39	5,0
Gesamtsumme		7,87	100,0

Quelle: cima 2023. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (vgl. Abbildung 18) kommt die cima zu dem Ergebnis, dass ca. 95,0 % (7,47 Mio. €) der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind. Aufgrund des bestehenden Wettbewerbs im Untersuchungsgebiet und den aktuell bereits angesiedelten Märkten des Planvorhabens findet der Großteil der Umsatzumverteilung in diesem Gebiet statt.

Am deutlich stärksten von dieser Umsatzumverteilung betroffen ist die Gemeinde Saterland selbst (insgesamt ca. 58,0 %) mit derzeit sieben größeren sowie kleineren wettbewerbsrelevanten Lebensmittelmärkten. Dabei wird der **zentrale Versorgungsbereich (ZV) Ortskern Ramsloh**, in dem der Vorhabenstandort gemäß fortgeschriebenem Einzelhandelskonzept liegt, am stärksten von Umsatzumverteilungswirkungen tangiert. Auf diesen Standortbereich entfallen ca. 41,0 % (3,22 Mio. €) des durch das

² Wie bereits erwähnt, hat der Markt seinen Betrieb kürzlich eingestellt. Die Wiederaufnahme durch die Bünting-Gruppe in 2024 ist jedoch in Vorbereitung, sodass begründete

Planvorhaben neu entstehenden Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln. Wettbewerbsrelevant sind dort neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks insb. der Lebensmittelvollsortimenter MARKANT sowie die Lebensmittel-discounter LIDL und ALDI. Von diesen drei großflächigen Märkten sind vor allem MARKANT und seit dem Umbau inkl. einhergehender Verkaufsflächenerweiterung im Jahr 2020 auch ALDI marktgerecht dimensioniert und attraktiv aufgestellt.

Weiterhin von der Umverteilung betroffen ist das **sonstige Untersuchungsgebiet (UG) Saterland** mit ca. 17,0 % (1,34 Mio. €). Dort liegt der großflächige Lebensmittel-discounter NETTO MARKEN-DISCOUNT in räumlicher Nähe mit einem Getränkemarkt südöstlich der Bahngleise sowie des ZV Ortskern Ramsloh in ca. 2-minütiger Pkw-Entfernung zum Vorhabenstandort. Außerhalb des Kernortes Ramsloh sind im Ortsteil Strücklingen ein großflächiger K+K KLAAS + KOCK-Markt in ca. 3-minütiger Pkw-Entfernung sowie kleinflächige und primär der Nahversorgung dienende NAH & GUT-Märkte in den Ortsteilen Scharrel (nebst Raiffeisenmarkt) (ca. 7-minütige Pkw-Entfernung) und Sedelsberg² (ca. 11-minütige Pkw-Entfernung) angesiedelt.

Außerhalb der Gemeinde Saterland entfällt der nächstgrößere Anteil der Umsatzumverlagerung auf die direkt westlich angrenzende Gemeinde Ostrhauderfehn (ca. 24,0 %). Im **zentralen Versorgungsbereich (ZV) Hauptzentrum Ostrhauderfehn** in ca. 9-minütiger PKW-Entfernung sind mit einem Umsatzanteil von ca. 17,5 % (1,38 Mio. €) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel primär COMBI, ALDI und EDEKA (Ansiedlung/Neubau 2019) sowie ergänzend im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren ein ROSSMANN-Markt angesiedelt. Somit sind insbesondere aus agglomerierender Perspektive vergleichbare Anbieter wie beim Planvorhaben angesiedelt. COMBI und EDEKA besitzen zudem mit dem Planvorhaben in Ramsloh vergleichbare Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen.

Hoffnung besteht, dass der Ortsteil weiterhin eine Nahversorgung mit Lebensmittel behält. Daher wird der Standort weiterhin mit in die Auswirkungsanalyse einbezogen.

Der **zentrale Versorgungsbereich (ZV) Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn**, auf den ein Umsatzanteil von ca. 4,0 % (0,31 Mio. €) entfällt, liegt im östlichen Gemeindegebiet in ca. 7-minütiger Pkw-Entfernung noch näher am Vorhabenstandort. Das wettbewerbsrelevante Angebot beschränkt sich dort allerdings in erster Linie auf den großflächigen Lebensmitteldiscounter LIDL. Im **sonstigen Untersuchungsgebiet (UG) Ostrhauderfehn** mit einem Umsatzanteil von ca. 2,5 % (0,2 Mio. €) sind an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet die jeweils kleinflächigen Lebensmittelmärkte NETTO MARKEN-DISCOUNT (ca. 9-minütige Pkw-Entfernung) und NAH & FRISCH (OT Langholt, ca. 6-minütige Pkw-Entfernung) angesiedelt, die mit dem Planvorhaben aufgrund ihrer Größe, dezentralen Lage oder dem Fokus auf die wohnortnahe Versorgung nur begrenzt im Wettbewerb stehen.

Weiter westlich gelegen ist auch die Gemeinde Rhaudefehn mit dem **zentralen Versorgungsbereich (ZV) Rhaudefehn** in ca. 11-minütiger Pkw-Entfernung über die Langholter Straße ohne Durchfahrung von Ostrhauderfehn von Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 8,5 % (0,67 Mio. €) betroffen. In agglomerierender Lage sind dort die Lebensmittelmärkte ALDI, LIDL, COMBI, NETTO MARKEN-DISCOUNT und EDEKA-CENTER sowie der Drogeriemarkt MÜLLER angesiedelt. Wie auch in Ostrhauderfehn besitzen jeweils COMBI und das EDEKA-CENTER mit dem Planvorhaben in Ramsloh Sortimentsaufteilungen. Hinsichtlich der Verkaufsfläche ist das EDEKA-CENTER deutlich größer als das Planvorhaben.

Das **sonstige Untersuchungsgebiet (UG) Barßel** westlich der Gemeinde Saterland ist mit ca. 4,5 % (0,35 Mio. €) von den Umsatzumverteilungen betroffen. Der deutlich am nächsten zur Gemeinde Saterland sowie auch zum Vorhabenstandort gelegene Lebensmittelmarkt ist der kleinflächige MARKANT in ca. 8-minütiger Pkw-Entfernung im Ortsteil Elisabethfehn. Die weitere Gemeinde Barßel ist aufgrund der größeren Entfernung und der räumlichen Lage anderer Märkte auf dem Weg zum Vorhabenstandort nicht in das direkte Untersuchungsgebiet eingefasst.

Auf **Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes** entfallen bei einer diffusen Umsatzumverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

noch 5,0 % (0,39 Mio. €). Hier sind im Landkreis Cloppenburg vor allem die Stadt Friesoythe als nächstgelegenes Mittelzentrum sowie die weitere Gemeinde Barßel einbezogen, in die auch die stärksten Auspendelbewegungen aus der Gemeinde Saterland zu beobachten sind. Aufgrund der größeren Entfernungen sind sie allerdings insgesamt weniger stark vom Wettbewerb betroffen.

Abbildung 19: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren

Drogerie-, Parfümeriewaren			in Mio. €	in %
Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...				
Bereichen des Untersuchungsgebietes			2,27	85,0
davon	Saterland	ZV Ortsmitte Saterland-Ramsloh	0,45	17,0
		Sonstiges UG Saterland	0,27	10,0
	Ostrhauderfehn	ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn	0,83	31,0
		ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn	***	1,5
		Sonstiges UG Ostrhauderfehn	***	1,0
	Rhaudefehn	ZV Rhaudefehn	0,61	23,0
Barßel	Sonstiges UG Barßel	***	1,5	
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,40	15,0
Gesamtsumme			2,67	100,0

Quelle: cima 2023. Rundungsdifferenzen sind möglich.

***: Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Im Sortiment **Drogerie-, Parfümeriewaren** (vgl. Abbildung 19) kommt die cima zu dem Ergebnis, dass ca. 85,0 % (2,27 Mio. €) der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind. Damit wird etwas weniger, aber immer noch der überwiegende Anteil aus diesem Untersuchungsgebiet und von den dort befindlichen Märkten umverteilt. Neben den benannten Lebensmittelmärkten, die wie auch andere dort angesiedelte Betriebe (z.B. Apotheken) Drogerie-, Parfümeriewaren im Randsortiment anbieten, sind vor

allem ROSSMANN in Ostrhauderfehn sowie MÜLLER in Rhaderfehn herauszustellen.

In der Gemeinde Saterland selbst ist derzeit kein Drogeriemarkt angesiedelt. Die Umsatzumverteilung entfällt in diesem Sortiment dennoch zu mehr als einem Viertel (27 %) auf Standorte innerhalb der Gemeinde. Ohne originären Drogeriemarkt vor Ort wird derzeit von den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Saterland neben Einkäufen in Drogeriemärkten außerhalb der Gemeinde ein Großteil der Drogeriekäufe über die Randsortimente der im Saterland angesiedelten Lebensmittelmärkte, aber auch über die Apotheken oder sonstige Märkte, vorgenommen. Zu nennen sind vor allem die Lebensmittelmärkte MARKANT, LIDL und ALDI sowie die SATERLAND-APOTHEKE und DIES & DAS SONDERPOSTEN im **ZV Ortskern Ramsloh** mit einer Umsatzumverteilung von ca. 17,0 % (0,45 Mio. €). Auf das **sonstige UG Saterland** mit den Lebensmittelmärkten NETTO MARKEN-DISCOUNT, K+K KLAAS + KOCK-Markt sowie den beiden NAH & GUT-Märkte in den Ortsteilen Scharrel und Sedelsberg entfällt ein Umsatzanteil von ca. 10,0 % (0,27 Mio. €).

Als Einzelstandort am stärksten betroffen von den Umsatzumverteilungen ist der **ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn**, in dem neben den Lebensmittelmärkten COMBI, ALDI und EDEKA (Ansiedlung/Neubau 2019) im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren vor allem der nächstgelegene Drogeriemarkt ROSSMANN auf einer etwas geringeren, aber mit dem Planvorhaben vergleichbaren, Verkaufsfläche angesiedelt ist. Aus diesem ZV stammen daher ca. 31,0 % (0,83 Mio. €) durch das Planvorhaben zusätzlich generierten Umsätze im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren. Ebenfalls stärker, aber aufgrund der weiteren Entfernung in geringerem Maße, betroffen ist der **ZV Rhaderfehn**, aus dem ca. 23,0 % (0,61 Mio. €) des Vorhabenumsatzes stammen. Dort ist neben den Lebensmittelmärkten ALDI, LIDL, COMBI, NETTO MARKEN-DISCOUNT und EDEKA-CENTER insb. der Drogeriemarkt MÜLLER auf einer etwas größeren, aber mit dem Planvorhaben vergleichbaren, Verkaufsfläche angesiedelt. In diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen sind daneben auch weitere Betriebe (u.a. Apotheken, Sonderpostenmärkte) angesiedelt, die Drogerie-, Parfümerie-

waren im Randsortiment anbieten. Außerdem fällt dieses angebotene Sortiment bei den großen Lebensmittelmärkten wie COMBI oder EDEKA von der Gesamtfläche größer aus.

Die weiteren Standorte im Untersuchungsgebiet setzen sich überwiegend aus Märkten zusammen, die Drogerie-, Parfümeriewaren nur auf kleinerer Fläche im Randsortiment anbieten. Daher fallen die Umsatzumverteilungen gegenüber dem **ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn** (1,5 %), dem **sonstigen UG Ostrhauderfehn** (1,0 %) und dem **sonstigen UG Barbel** (1,5 %) geringfügig aus.

Auf **Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes** entfallen bei einer diffusen Umsatzumverteilung im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren ca. 15,0 % (0,40 Mio. €). Hier sind u.a. weiter entfernt liegende Drogeriemärkte in Friesoythe oder Apen sowie dort und andernorts angesiedelte Betriebe mit diesem Randsortiment zu nennen, auf die im Einzelnen jeweils nur eine geringfügige Umverteilung zukommt.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.³ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁴ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die CIMA neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁵

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁶ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁷

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁸

³ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁴ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentRO)

⁵ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

⁶ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG

Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPf. 2001, 277

⁷ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁸ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁹ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab circa 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

⁹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abbildung 20: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %	
Untersuchungsgebiet gesamt		98,3	7,47		
davon	Saterland	ZV Ortsmitte Saterland-Ramsloh	18,0	3,22	17,9
		Sonstiges UG Saterland	9,3	1,34	14,3
	Ostrhauderfehn	ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn	17,3	1,38	7,9
		ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn	7,9	0,31	4,0
		Sonstiges UG Ostrhauderfehn	6,1	0,20	3,2
	Rhauderfehn	ZV Rhauderfehn	37,0	0,67	1,8
	Barßel	Sonstiges UG Barßel	2,6	0,35	13,6
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,39		

Quelle: cima 2023. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zeigt die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 20, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen nur für den ZV Ortskern Ramsloh eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Grundsätzlich ist für die nachfolgende Beurteilung hervorzuheben, dass die Gemeinde Saterland als Grundzentrum aktuell Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet in allen Warengruppen des Einzelhandels besitzt (vgl. Kapitel 5.2). Dies gilt auch für Nahrungs- und Genussmittel. Somit würde das Planvorhaben zu einer Stärkung der Gemeinde Saterland insgesamt als attraktivem Einzelhandelsstandort beitragen und diese Kaufkraftabflüsse reduzieren.

Für den **ZV Ortskern Ramsloh** ist eine Umsatzumverteilung von 17,9 % (3,22 Mio. €) des bestehenden Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten. Die Umverteilung geht primär zu Lasten der Lebensmittelmärkte MARKANT, LIDL und ALDI und würde sich somit auf mehrere Märkte aufteilen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens in einer geprüften Verkaufsflächendimension des EDEKA-Marktes von ca. 2.000 qm, die sich über den anderen Märkten im Zentrum (MARKANT als zweitgrößter Markt mit ca. 1.350 qm) bewegt, würde der Wettbewerbsdruck im ZV merklich erhöht werden. MARKANT und auch ALDI sind jedoch in den

letzten Jahren erweitert bzw. modernisiert worden und daher marktgerecht dimensioniert und attraktiv aufgestellt. Für die langfristige Sicherung der Märkte sollte dabei auch dem LIDL-Markt die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zur Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel geboten werden. Auch die Lage etwas zurückgesetzt von der Hauptstraße ist nicht optimal.

Die Umsatzumverteilung des Planvorhabens liegt rein rechnerisch im abwägungsrelevanten Bereich. Wenngleich die Marktlage im Lebensmitteleinzelhandel mit wachsenden Konsumausgaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel grundsätzlich gut ist, können wirtschaftliche Beeinflussungen bis hin zu Betriebsschließungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da der Vorhabenstandort innerhalb dieses Bereichs liegt, haben höhere Umsatzumverteilungsquoten Einfluss auf absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen der Wettbewerber, schlagen jedoch nicht in städtebaulich-funktionale Auswirkungen um, da die Versorgungsfunktion des ZV Ortskern Ramsloh insgesamt erhalten bleibt oder sogar gestärkt wird. Bei einer Verbesserung der Anbindung des Vorhabenstandortes an die bisherigen Lebensmittelmärkte über weitere Nutzungen auf der Verbindungsachse und eine gute fußläufige Verknüpfung könnte durch die Umsetzung des Planvorhabens auch eine Attraktivitätssteigerung des gesamten ZV erfolgen, sodass im Sinne von Agglomerationseffekten und Kopplungskäufen auch bestehende Lebensmittelmärkte insb. von der Ansiedlung eines Drogeriemarktes profitieren können.

Im **sonstigen UG Saterland**, welches keine städtebaulich integrierte Lage darstellt, wird im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls eine Verdrängungsquote von über 10 % im abwägungsrelevanten Bereich in Höhe von 14,3 % (1,34 Mio. €) erreicht. Die Umverteilung geht primär zu Lasten der angesiedelten Lebensmittelmärkte NETTO MARKEN-DISCOUNT, K+K KLAAS + KOCK sowie den beiden kleineren NAH & GUT-Märkten in den Ortsteilen Scharrel und Sedelsberg. Diese Märkte besitzen allerdings aufgrund der Lage außerhalb städtebaulich integrierter Lagen keinen baurechtlich legitimierte Schutzanspruch,

sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibenden anzusehen sind.

Die beiden kleinflächigen NAH & GUT-Märkte in Scharrel und Sedelsberg besitzen deutlich geringere Verkaufsflächen als das Planvorhaben. Sie sind überwiegend auf die Nahversorgung in den Ortsteilen ausgerichtet und stehen daher mit dem Planvorhaben eingeschränkter im Wettbewerb. Städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen sind für diese Märkte kaum zu erwarten. Der vorübergehend geschlossene Markt in Sedelsberg wird sich voraussichtlich neu und attraktiv aufstellen. Darüber hinaus liegt der Planvorhabenstandort im nördlichen Teil des Kernortes und somit weiter von diesen Standorten entfernt, während die anderen bestehenden Lebensmittelmärkte im Kernort sich näher zu den Ortsteilen Scharrel und Sedelsberg befinden.

Der großflächige NETTO MARKEN-DISCOUNT-Markt im Kernort Ramsloh übernimmt eine Versorgungsfunktion für die direkt südöstlich gelegenen Wohngebiete und liegt deutlich weiter vom Vorhabenstandort entfernt als die Lebensmittelmärkte im ZV. Als preisgünstiger Lebensmitteldiscounter weicht das Konzept außerdem vom Planvorhaben ab. Das Planvorhaben würde zwar spürbare Effekte auf diesen Markt entfalten, mit schädigenden Wirkungen ist aber kaum zu rechnen.

Als einziger Lebensmittelmarkt im nördlichen Gemeindegebiet übernimmt der großflächige K+K KLAAS + KOCK-Markt als Lebensmittelvollsortimenter im zweitgrößten Ortsteil Strücklingen eine wichtige Versorgungsfunktion. Durch das überschneidende Sortiment und die Nähe zum Vorhabenstandort direkt an der Hauptstraße im Norden des Kernortes wird der Wettbewerbsdruck für den Markt aber steigen. Grundsätzlich ist der Markt dafür in der Großflächigkeit gut aufgestellt, eine Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes könnte insb. bei einer Umsetzung des Planvorhabens den Fortbestand und die Nahversorgungsfunktion für das nördliche Gemeindegebiet stärken. Teils schädigende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben in der Größenordnung auf Basis der Umverteilungsquote zumindest nicht eindeutig auszuschließen, ein Fortbestehen des Marktes aufgrund des Einwohnerpotenzials im nördlichen

Gemeindegebiet und bei einer Möglichkeit zur Neuaufstellung ist aber realistisch.

Auch das **sonstige UG Barbel**, für das eine Umsatzumverteilungsquote von 13,6 % (0,35 Mio. €) im abwägungsrelevanten Bereich erreicht wird, stellt keine städtebaulich integrierte Lage dar, sodass der dort angesiedelte MARKANT-Markt keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch besitzt. Speziell bezüglich der Kaufkraftzuflüsse aus dem nordöstlichen Gemeindegebiet Saterland sind für den Markt Umsatzeinbußen und somit spürbare Effekte zu erwarten. Da der kleinflächige Markt daneben aber vor allem auch auf die Nahversorgung im westlichen Bereich von Barbel abzielt, wird die Wettbewerbssituation eingeschränkt, sodass auch aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung kaum mit schädigenden Wirkungen zu rechnen ist.

Für die sonstigen Standorte im Untersuchungsgebiet sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten. Der **ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn** (7,9 %, 1,38 Mio. €) ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wie auch der **ZV Rhauderfehn** (1,8 %, 0,67 Mio. €) in weiterer Entfernung mit vielen attraktiven Lebensmittelmärkten in agglomerierender Lage gut aufgestellt. Der **ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn** (4,0 %, 0,31 Mio. €) und das **sonstige UG Ostrhauderfehn** (3,2 %, 0,20 Mio. €) sind absolut betrachtet aufgrund der Entfernungen und geringeren Attraktivität der Standorte nur geringfügig von Umsatzumverteilungen betroffen.

Im Sortiment **Drogerie-, Parfümeriewaren** zeigt die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 21 (S. 28), dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen für den ZV Ortskern Ramsloh und den ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde. Dabei wird nachfolgend insb. für diese Bereiche neben den Umsatzumverteilungsquoten Bezug auf absatzwirtschaftliche Rahmendaten und die städtebaulich-funktionale Ausgangslage genommen.

Abbildung 21: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren

Drogerie-, Parfümeriewaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %	
Untersuchungsgebiet gesamt		15,3	2,27		
davon	Saterland	ZV Ortsmitte Saterland-Ramsloh	1,9	0,45	24,5
		Sonstiges UG Saterland	1,3	0,27	21,1
	Ostrhauderfehn	ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn	4,3	0,83	19,3
		ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn	0,4	***	***
		Sonstiges UG Ostrhauderfehn	0,7	***	***
	Rhauderfehn	ZV Rhauderfehn	6,4	0,61	9,5
		Barbel	Sonstiges UG Barbel	0,3	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,40		

Quelle: cima 2023. Rundungsdifferenzen sind möglich.

***: Umverteilte Umsätze von unter 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Grundsätzlich ist auch für die nachfolgende Beurteilung hervorzuheben, dass die Gemeinde Saterland als Grundzentrum aktuell Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet in fast allen Warengruppen des Einzelhandels besitzt (vgl. Kapitel 5.2). Dies gilt vor allem für Drogerie-, Parfümeriewaren. Somit würde das Planvorhaben zu einer Stärkung der Gemeinde Saterland insgesamt als attraktivem Einzelhandelsstandort beitragen und diese Kaufkraftabflüsse reduzieren.

Für den **ZV Ortskern Ramsloh** ist eine Umsatzumverteilung von 24,5 % (0,45 Mio. €) des bestehenden Umsatzes im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren zu erwarten. Die Umverteilung geht primär zu Lasten der angesiedelten Lebensmittelmärkte MARKANT, LIDL und ALDI sowie untergeordnet der SATERLAND-APOTHEKE und DIES & DAS SONDERPOSTEN. Allerdings sind bei allen Märkten nur Randsortimente auf einem geringen Anteil der Gesamtverkaufsfläche betroffen. Derzeit können die Märkte im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen, weil es keinen originären Drogeriemarkt im Saterland gibt und daher in den anderen Märkten überdurchschnittlich viel eingekauft wird. Daher ist die absolute Umsatzumverteilung bei

Drogerie-, Parfümeriewaren von nur 0,45 Mio. € gegenüber den verschiedenen Märkten im ZV als Relativierung der vorherig überdurchschnittlichen Umsätze zu verstehen und als Randsortiment unkritisch für das Fortbestehen der jeweiligen Märkte. Bei einer verbesserten Anbindung bzw. Integration des Vorhabenstandortes an bzw. in den ZV könnten für die Lebensmittelmärkte zudem durch die neue Nutzung durch einen Drogeriemarkt zudem positive Agglomerationseffekte erzeugt werden.

Da der Vorhabenstandort innerhalb des ZVs liegt, haben höhere Umsatzumverteilungsquoten zwar Einfluss auf einzelne betriebswirtschaftliche Kennzahlen der Wettbewerber, schlagen jedoch nicht in städtebaulich-funktionale Auswirkungen um, da die Versorgungsfunktion des ZV Ortskern Ramsloh insgesamt erhalten bleibt oder sogar gestärkt wird.

Eine geringe absolute Umsatzumverteilung im Randsortiment ist auch für das **sonstige UG Saterland** mit 21,1 % (0,27 Mio. €) zu beobachten. Dort sind primär die Lebensmittelmärkte NETTO MARKEN-DISCOUNT, K+K KLAAS + KOCK sowie NAH & GUT in Scharrel und Sedelsberg betroffen. Schädigende Auswirkungen sind durch die Umsatzrückgänge im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren nicht zu erwarten.

Für den **ZV Hauptzentrum Ostrhauderfehn** ist eine Umsatzumverteilung von 19,3 % (0,83 Mio. €) des bestehenden Umsatzes im abwägungsrelevanten Bereich zu erwarten. Grundsätzlich ist der ZV mit den Lebensmittelmärkten COMBI, ALDI und EDEKA (Ansiedlung/Neubau 2019), die Drogerie-, Parfümeriewaren zum Teil auch auf größerer Fläche anbieten, sowie dem Drogeriemarkt ROSSMANN (ca. 650 qm Verkaufsfläche) gut ausgestattet. Durch das Planvorhaben eines Drogeriemarktes auf einer etwas größeren Verkaufsfläche von ca. 800 qm in Ramsloh würde sich der Wettbewerbsdruck für diesen ZV mit dem nächstgelegenen bestehenden Drogeriemarkt erhöhen. Aufgrund der weiter bestehenden Agglomerationseffekte im gut funktionierenden Zentrum, der marktgerechten Verkaufsfläche von ROSSMANN in Ostrhauderfehn und der weiterhin bestehenden Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet und angrenzende

Orte ist allerdings eher nicht mit negativen städtebaulichen Effekten zu rechnen.

Aufgrund der weiteren Entfernung und des größeren Bestandumsatzes im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren ist auch für den **ZV Rhauderfehn** bei einer Umverteilungsquote von 9,5 % (0,61 Mio. €) nicht mit schädigenden Auswirkungen zu rechnen.

Wegen der Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze bei Drogerie-, Parfümeriewaren sind auch für die Standorte **ZV Nebenzentrum Ostrhauderfehn-Idafehn**, das **sonstige UG Ostrhauderfehn** und das **sonstige UG BarBel** schädigende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die ökonomische Wirkungsprognose im „Worst-Case“-Ansatz zeigt, dass das Planvorhaben in den beiden vorhabenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren vereinzelt Umsatzumverteilungswirkungen erzeugen würde, die für die jeweils betroffenen städtebaulich integrierten Lagen im abwägungsrelevanten Bereich liegen.

In der Abwägung ist für die Umsatzumverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel allerdings nur für den ZV Ortskern Ramsloh sowie das sonstige UG Saterland festzustellen, dass bei einer Verkaufsfläche des geplanten EDEKA-Marktes von ca. 2.000 qm Umsatzeinbußen zu erwarten und Betriebsschließungen zumindest nicht eindeutig ausgeschlossen werden können. Allerdings sind die im ZV angesiedelten Lebensmittelmärkte MARKANT und auch ALDI grundsätzlich wettbewerbsfähig aufgestellt. Der LIDL-Markt sollte zur langfristigen Bestandssicherung ebenfalls die Möglichkeit zur Neuaufstellung erhalten.

Da der Vorhabenstandort innerhalb des ZVs liegt, haben höhere Umsatzumverteilungsquoten zwar Einfluss auf einzelne betriebswirtschaftliche Kennzahlen der Wettbewerber, schlagen jedoch nicht in städtebaulich-funktionale Auswirkungen um, da die Versorgungs-

funktion des ZV Ortskern Ramsloh insgesamt erhalten bleibt oder sogar gestärkt wird.

Das sonstige UG Saterland und die dort angesiedelten Lebensmittelmärkte besitzen aufgrund der Lage außerhalb städtebaulich integrierter Lagen keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch, so dass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibenden anzusehen sind. Zudem ist für die beiden NAH & GUT-Märkte in den Ortsteilen Scharrel und Sedelsberg aufgrund ihrer Entfernungen vom Vorhabenstandort und der Lage im südlichen Gemeindegebiet kaum mit schädigenden Auswirkungen zu rechnen. Der K+K KLAAS + KOCK-Markt im zweitgrößten Ortsteil Strücklingen liegt im nördlichen Gemeindegebiet näher zum Vorhabenstandort, sodass der Wettbewerbsdruck stärker steigt. Allerdings kann der Markt durch die grundsätzlich gute Aufstellung in der Großflächigkeit und das eigene Nachfragepotenzial vor Ort auch zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Eine Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche sollte dafür dem Markt mittelfristig gegeben werden.

Durch die neuen Umsätze im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren ist für die Standorte eher nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Die Standorte ohne Drogeriemarkt bieten das Sortiment nur auf geringer Fläche im Randsortiment an, die Standorte mit Drogeriemarkt sind attraktiv genug aufgestellt.

Bei den aktuellen Kaufkraftabflüssen aus der Gemeinde Saterland in allen Warengruppen, auch bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie insbesondere bei Drogerie-, Parfümeriewaren, würde das Planvorhaben (Ansiedlung Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt) zu einer Stärkung der Gemeinde Saterland insgesamt als attraktivem Einzelhandelsstandort beitragen und Kaufkraftabflüsse reduzieren.

Das Planvorhaben kann daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose grundsätzlich als verträglich eingestuft werden, wenngleich durch die Dimensionierung und Lage des Planvorhabens mit einem erhöhten Wettbewerbsdruck zu rechnen ist.

5 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben relevanter Einzelhandelskonzepte und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saterland

Für die Gemeinde Saterland liegt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der GMA aus dem Jahr 2018 vor, die durch die CIMA Beratung + Management GmbH bearbeitet und im Dezember 2023 vom Gemeinderat beschlossen worden ist. Im Folgenden werden zentrale Elemente des Konzeptes auf die Vereinbarkeit mit dem diskutierten Planvorhaben hin geprüft.

Einzelhandelsstrukturdaten und Entwicklungspotenziale

Gemäß der Einzelhandelserhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden 2023 in dem für das Planvorhaben relevanten periodischen Bedarfsbereich insgesamt 25 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.290 qm erhoben (ebd. S. 20). Sortimentsscharf liegt die Zentralität als Verhältnis aus Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung in der Gemeinde Saterland bei Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 93 %, in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (Drogerie- und Parfümeriewaren, Arzneimittel) bei nur rd. 50 %. Es sind also z.T. erhebliche Kaufkraftabflüsse in andere Gemeinden zu verzeichnen sind (vgl. S. 25). Das Einzelhandelskonzept stellt fest, dass die Gemeinde Saterland der Funktion von Grundzentren (Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs) nur mit Einschränkungen gerecht wird. Insbesondere für Drogerie-, Parfümerie- und pharmazeutische Artikel bestehen branchenbezogene Entwicklungspotenziale.

Das Vorgängerkonzept aus dem Jahr 2018 nennt als zukunftsfähige Größenordnungen der Verkaufsflächen verschiedener Betriebstypen für Supermärkte (Combi, Edeka, Rewe) mindestens ca. 1.800 qm, den Drogeriemarkt Rossmann ca. 600-800 qm und den Drogeriemarkt dm ca. 800 qm.

Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich Barrierefreiheit, gewachsene Ansprüche Wünsche der Kundschaft und nicht zuletzt die Corona-Pandemie sorgen seit dem tendenziell dafür, dass diese Verkaufsflächendimensionen steigen. Die bei dem Planvorhaben vorgesehenen Verkaufsflächen von EDEKA (ca. 2.000 qm) sowie dem Drogeriemarkt (ca. 800 qm) passen daher in diese Größenordnungen und moderne Marktkonzepte.

Sortimentskonzept

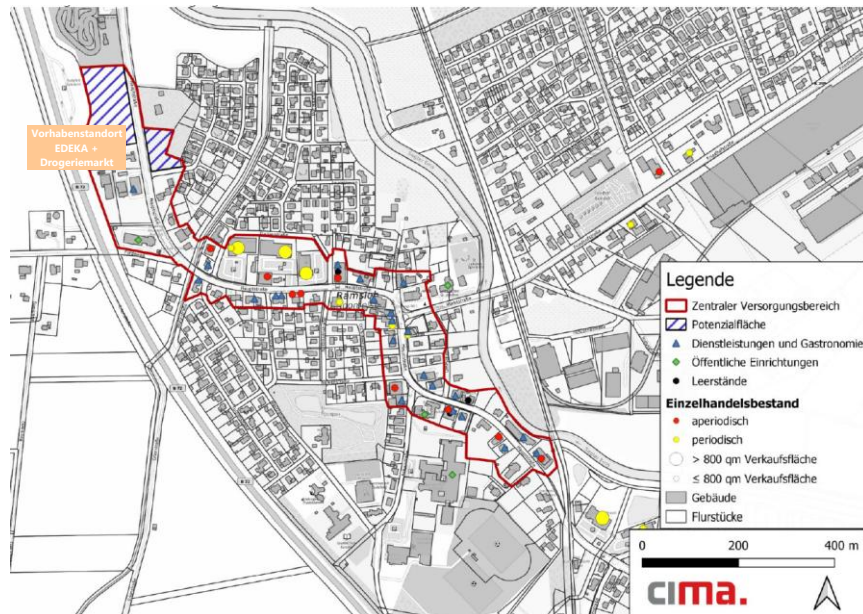
Sowohl Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des geplanten EDEKA-Marktes als auch Drogerie- & Parfümeriewaren als Hauptsortiment des geplanten Drogeriemarktes sind gemäß der kommunalen Sortimentsliste des Einzelhandels (S. 53) als zentrenrelevantes und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Das Hauptsortiment eines ggf. optionalen kleinen Shops ist derzeit noch unklar, sodass eine Einordnung in zentren- oder nicht zentrenrelevante Sortimente zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig möglich ist. Mit der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wären hier laut der Ansiedlungsregeln (vgl. 57) aber grundsätzlich sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevante Waren zulässig.

Standortkonzept

Laut Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet übernimmt der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ramsloh die Funktion des Hauptzentrums im Grundzentrum Saterland. Mit der Lage innerhalb des Positivbereichs für großflächige Versorgungsstrukturen stärkt das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit des ZV Ortskern Ramsloh. Das

Standortkonzept weist den bislang un bebauten Vorhabenstandort als Potenzialfläche für die Weiterentwicklung aus (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Ramsloh 2023



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Saterland, cima, 2023, S. 42
 Bearbeitung: cima, 2024 (Ergänzung Vorhabenstandort)

Auf der zweiten Potenzialfläche östlich der Hauptstraße am Baugebiets *Poaters Koamp* gelegen, ist die Errichtung eines Ärztehauses geplant. Diese beiden Potenzialflächen stellen die einzigen freien Flächen für großflächige Nutzungen innerhalb des Ortskerns von Ramsloh dar und erweitern seit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023 den zentralen Versorgungsbereich als Hauptzentrum der gesamten Gemeinde mit seiner

Mischung unterschiedlicher Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Verwaltung.

Das Planvorhaben entspricht der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde hinsichtlich der Ansiedlung oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese „sollen priorisiert auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ramsloh konzentriert werden“ (S. 55).

Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien

„Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ramsloh soll langfristig entwickelt und attraktiv aufgestellt werden. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Zentrums- und Versorgungsfunktion.“ (S. 58)

Das Planvorhaben trägt mit der Ansiedlung eines neuen Marktes zur Sicherung und dem Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion bei. Hierbei schließt insbesondere der Drogeriemarkt eine größere Lücke.

Gleichzeitig soll die Nahversorgung in den Ortsteilen für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden. Dass diese kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet sind, hat die ökonomische Wirkungsprognose (Kapitel 4.3) nachgewiesen.

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem fortgeschriebenen kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saterland aus dem Jahr 2023.

5.2 Vereinbarkeit mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Im Jahr 2021 wurde ein regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Landkreis Cloppenburg von der Firma Stadt + Handel erstellt. Ausschlaggebend und Auftragsgegenstand war insbesondere ein Möbelvorhaben in Cloppenburg, weshalb viele Inhalte auf das hier diskutierte Planvorhaben nicht anwendbar sind. Nachfolgend werden dennoch zentrale Aussagen dieses Konzeptes in Bezug auf das Planvorhaben in Ramsloh geprüft.

Wie auch gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Saterland (vgl. Kapitel 5.1) stellen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeartikeln ein zentrenrelevantes Sortiment dar. Ebenfalls wurde die Abgrenzung des 2018er zentralen Versorgungsbereichs als städtebaulich integrierter Lage verwendet an den sich der Vorhabenstandort anschmiegt. Bei der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive werden auf Landkreisebene für alle Warengruppen Entwicklungspotenziale aufgezeigt, die eine Zentralität von unter 100 % besitzen und somit auf Kaufkraftabflüsse in andere Landkreise/kreisfreie Städte hindeuten. Abbildung 23 zeigt gemäß einer Bestandserhebung 2018, dass die Gemeinde Saterland in allen Warengruppen Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet besitzt. Dies gilt auch für die vorhabenrelevanten Warengruppen bzw. Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (89 %) und vor allem Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (54 %). Somit würde das Planvorhaben eindeutig zu einer Stärkung der Gemeinde Saterland insgesamt als attraktivem Einzelhandelsstandort beitragen und diese Kaufkraftabflüsse reduzieren, die raumordnerisch für ein Grundzentrum mit der Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht vorgesehen sind.

Eine Vereinbarkeit mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg 2021 ist damit gegeben. Die 2023 vollzogene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in nordöstlicher Richtung ist hinsichtlich des raumordnerischen Integrationsgebotes förderlich, da der ZV nun den Planvorhabenstandort mit einfasst.

Abbildung 23: REHK – Einzelhandelskennwerte für die Gemeinde Saterland

GEMEINDE SATERLAND					
Gesamtstädtische Kennwerte					
Strukturdaten					
Zentralörtliche Funktion				Grundzentrum	
Einwohner (Stand: 30.09.2019)				13.744	
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025				+ 5,4 %	
Kaufkraftniveau				89	
Anzahl der Betriebe				48	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner				1,69	
Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität Kommune	Zentralität Landkreis
Nahrungs- und Genussmittel	6.000	27,0	30,4	0,89	1,02
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	700	2,6	4,9	0,54	1,00
Blumen, zoologischer Bedarf	500	0,9	1,5	0,63	0,83
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	0,9	2,0	0,44	0,62
Kurzfristiger Bedarfsbereich	7.300	31,4	38,7	0,81	0,99
Bekleidung	1.000	1,3	6,0	0,21	0,72
Schuhe/Lederwaren	400	0,8	1,8	0,43	0,66
Pflanzen/Gartenbedarf	2.200	1,1	1,4	0,83	1,04
Baumarktsortiment i. e. S.	10.300	5,0	6,6	0,76	0,81
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	900	0,9	1,3	0,65	1,12
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	< 100	0,1	1,6	0,07	0,46
Sportartikel/Fahrräder/Camping	< 100	< 0,1	1,8	0,02	0,80
Mittelfristiger Bedarfsbereich	14.800	9,2	20,5	0,45	0,78
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	< 100	0,4	1,1	0,35	0,88
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 100	< 0,1	0,8	0,10	0,59
Bettwaren (inkl. Matratzen), Haus-/Bett-/Tischwäsche	< 100	< 0,1	0,7	0,11	0,69
Möbel	300	0,4	4,0	0,09	0,52
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	300	0,9	2,1	0,42	0,69
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	100	0,5	4,8	0,11	0,39
Uhren/Schmuck	< 100	0,3	0,8	0,39	0,59
Sonstiges	< 100	0,9	3,9	0,22	0,66
Langfristiger Bedarfsbereich	1.100	3,5	18,2	0,19	0,57
Gesamt	23.200	44,1	77,3	0,57	0,83

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2018; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Quelle: Stadt + Handel, Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg, 2021, S. 69

5.3 Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen ist bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Die Gemeinde Saterland stellt gemäß aktuell gültigem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 ein Grundzentrum dar. In den Grundzentren sind dabei zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Die im Zusammenhang mit dem zu prüfenden Planvorhaben in der Gemeinde Saterland zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 1)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Gemeinde Saterland, welche gemäß RROP für den Landkreis Cloppenburg die Funktion eines Grundzentrums einnimmt. In Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente hat die Gemeinde die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung.

Für die Erfüllung des Kongruenzgebotes ist es im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes sowie in den periodischen Sortimenten des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb des benannten maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraums stammen darf. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme wird auch für die aperiodischen Sortimente des Vorhabens die 30 %-Grenze für diesen Kongruenzraum angenommen. So wird das Vorhaben insgesamt und sortimentsbezogen geprüft.

Die Prognosen zur Kaufkraftherkunft des Planvorhabens sind der nachfolgenden Abbildung 24 zu entnehmen. Dargestellt werden dabei die Kaufkraftherkunft für das Gesamtvorhaben mit einem prognostizierten Gesamtumsatz von 11,83 Mio. €, für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (7,87 Mio. €) und Drogerie-, Parfümeriewaren (2,67 Mio. €) sowie für sonstige Randsortimente (1,29 Mio. €).

Abbildung 24: Kaufkrafttherkunft des Vorhabens

CIMA Sortiment	Potenzialbindung im Kongruenzraum in %	Kaufkraftpotenzial in Mio. € im Kongruenzraum	Umsatzanteil in Mio.€			Umsatzanteil in %		
			Kongruenzraum	sonstige Orte	SUMME	Kongruenzraum	sonstige Orte	SUMME
Nahrungs- und Genussmittel	19%	32,8	6,38	1,48	7,87	81%	19%	100%
Drogerie-, Parfümeriewaren	34%	6,1	2,08	0,59	2,67	78%	22%	100%
Randsortimente gesamt	9%	12,9	1,10	0,19	1,29	85%	15%	100%
Gesamt	15%	61,7	9,56	2,27	11,83	81%	19%	100%

Quelle: cima 2023. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird für das Planvorhaben eine Potenzialbindung von ca. 19 % bei einem gesamten Kaufkraftpotenzial von ca. 32,8 Mio. € im Gemeindegebiet Saterland angenommen. Diese Bindung ergibt sich aus der gewichteten Betrachtung der Einwohnerinnen und Einwohner der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Saterland (Ramsloh, Strücklingen, Scharrel, Sedelsberg). Dabei werden der Einzelhandelsbestand am direkten Wohnort, im weiteren Gemeindegebiet sowie darüber hinaus im Zusammenspiel mit den jeweiligen Entfernungen zu konkurrierenden Lebensmittelmärkten und dem Vorhabenstandort berücksichtigt. Insgesamt gibt es neben dem Planvorhaben sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäften und Tankstellenshops in der Gemeinde Saterland mit MARKANT, LIDL, ALDI, NETTO MARKEN-DISCOUNT (ebenfalls Ortsteil Ramsloh), K+K KLAAS + KOCK (Ortsteil Strücklingen), NAH & GUT (Ortsteil Scharrel), NAH & GUT (Ortsteil Sedelsberg) insgesamt sieben größere und kleinere konkurrierende Lebensmittelmärkte. Die höchste Potenzialbindung und auch der höchste Umsatzanteil kann im bevölkerungsstärksten Ortsteil Ramsloh selbst, in dem auch das Planvorhaben befindet, erreicht werden. Allerdings können durch die Verkaufsflächendimensionierung und direkte Lage an der Hauptstraße auch in den anderen Ortsteilen, insb. nördlich in Strücklingen, wo sich nur der K+K KLAAS + KOCK-Markt befindet, größere Bindungsquoten erreicht werden. Einige Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln entfallen

außerdem auf Standortbereiche außerhalb der Gemeinde. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bezüglich der Einwohnerinnen und Einwohner angrenzender Städte und Gemeinden wird durch das überwiegend gute Nahversorgungsangebot in den Nachbarorten bei Nahrungs- und Genussmitteln eingeschränkt (vgl. Abbildung 5). Das Potenzial für Umsätze von außerhalb des Kongruenzraums wird somit begrenzt. Mit dem aus dieser Analyse folgenden Anteil des Umsatzes des Planvorhabens von außerhalb des Gemeindegebietes Saterland von ca. 19 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile deutlich unter der im LROP Niedersachsen 2017 festgelegten 30 %-Schwelle.

Im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren wird für das Planvorhaben eine Potenzialbindung von ca. 34 % bei einem gesamten Kaufkraftpotenzial von ca. 6,1 Mio. € im Gemeindegebiet Saterland angenommen. Auch diese Bindung ergibt sich aus der Angebots- und Nachfrageanalyse. Da sich in der Gemeinde Saterland neben dem Planvorhaben kein weiterer Drogeriemarkt befindet und der sonstige Umsatzanteil primär auf das Randsortiment der sieben Lebensmittelmärkte sowie der konkurrierenden Märkte außerhalb der Gemeinde verteilt, kann in diesem Sortiment eine deutlich höhere Bindungsquote erreicht werden. Gleichzeitig fällt aufgrund des begrenzten Nachfragevolumens innerhalb der Gemeinde Saterland sowie aufgrund des größeren Einzugsgebietes durch teils nicht vorhandene konkurrierende Drogeriemärkte (z.B. Barßel) der Umsatzanteil aus dem

Saterland selbst etwas geringer aus. Dort übernehmen vor allem Lebensmittelmärkte die Versorgung mit diesen Waren. Mit dem aus dieser Analyse folgenden Anteil des Umsatzes des Planvorhabens von außerhalb der Gemeinde Saterland von ca. 22 % im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren liegen die Anteile auch unter der im LROP Niedersachsen 2017 festgelegten 30 %-Schwelle.

In den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil des Planvorhabens von außerhalb der Gemeinde Saterland mit ca. 15 % ebenfalls deutlich unter der 30 %-Schwelle.

Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von ca. 19 % von außerhalb der Gemeinde Saterland unterschritten.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

In dem gültigen RROP für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 wird kein zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der bisher unbebaute Planvorhabenstandort befindet sich jedoch im Kernsiedlungsgebiet des zentralen Ortsteils Ramsloh (inkl. Sitz der Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Saterland in direkter räumlicher Nähe zu anderen relevanten Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass der Planvorhabenstandort im Zuge einer Neuaufstellung des RROP zum zentralen Siedlungsgebiet zählen wird.

Das Konzentrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

Das Planvorhaben stellt ein Projekt mit nahversorgungsrelevanten und damit auch zentrenrelevanten Kernsortimenten dar. Es liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saterland in siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierter Lage.

Die geforderte ÖPNV-Anbindung wird grundsätzlich durch die nächstgelegene Bushaltestelle „Ramsloh Kirche“, an der die Linien 689, 900, M01 und S90 verkehren, mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 7 Minuten (600 Meter) gewährleistet. Eine Verbesserung ist jedoch wünschenswert.

Das Integrationsgebot des LROP kann somit als erfüllt angesehen werden.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtungsverbot

„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbot wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens in den tangierten Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren durchgeführt (vgl. Kapitel 4). Im Ergebnis konnte nach Abwägung einzelner Umsatzumverteilungswirkungen im abwägungsrelevanten Bereich keine konkret zu erwartende Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Durch die Dimensionierung und Lage des Planvorhabens ist allerdings mit einem erhöhten Wettbewerbsdruck zu rechnen ist.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot in Einklang.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden in der Gemeinde Saterland im Ortsteil Ramsloh an der Hauptstraße direkt nördlich der Ortsmitte die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes (ca. 2.000 qm Verkaufsfläche) zzgl. einer Bäckerei (ca. 50 qm Verkaufsfläche zzgl. Café-Sitzbereich), eines Drogeriemarktes (ca. 800 qm Verkaufsfläche) sowie ggf. optional eines kleinen Shops (ca. 250 qm Nutzfläche) untersucht.

Der Anbieter des Drogeriemarktes ist derzeit noch unklar und für den optionalen kleinen Shop ist derzeit noch keine Nutzung festgelegt. Ohne den optionalen Shop beträgt die Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort somit ca. 2.850 qm. Die einzelnen Verkaufsflächengrößen entsprechen den Ansprüchen der (potenziellen) betreibenden Unternehmen an wirtschaftlich zu führende, modern aufgestellte und für die Kundschaft ansprechende Geschäfte.

Der Vorhabenstandort der anzusiedelnden Märkte liegt samt integriertem Parkplatz im räumlichen und raumordnerischen zentralen Ortsteil Ramsloh in der Gemeinde Saterland. Die Fläche befindet sich direkt an der Hauptstraße, die in Nord-Süd Richtung parallel zur Bundesstraße 72 durch die Gemeinde verläuft. Nördlich schließt sich an den Vorhabenstandort eine mittlerweile geschlossene Outdoor-Kartbahn an, östlich der Vorhabenstandort eines geplanten Ärztehauses und südlich das Maschinenbauunternehmen RMB/ENERGIE GmbH sowie der Standort der Feuerwehr Ramsloh. Im weiteren Verlauf Hauptstraße folgen die Lebensmittelmärkten MARKANT, LIDL und ALDI sowie der Anbieter TEDI, SATERLAND-APO-THEKE und die Landessparkasse. Wohnbebauung ist in der Nähe des Vorhabenstandortes östlich der Hauptstraße vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist innerhalb der Gemeinde als positiv zu bezeichnen. Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) können die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde den Standort auch aus den weiteren Ortsteilen Strücklingen (nördlich) sowie Scharrel und Sedelsberg (jeweils südlich) gut erreichen. Für Nutzerinnen und Nutzer des

öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist derzeit die nächstgelegene Bushaltestelle „Ramsloh Kirche“, an der die Linien 689, 900, M01 und S90 verkehren, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 7 Minuten (600 Meter) vorhanden, aber nicht ideal gelegen.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben in den beiden vorhabenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümeriewaren nach Abwägung vereinzelter Umsatzumverteilungswirkungen im abwägungsrelevanten Bereich keine konkret zu erwartende Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung vorliegt. Durch die Dimensionierung und Lage des Planvorhabens ist allerdings insbesondere für den eigenen zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ramsloh und das sonstige Untersuchungsgebiet Saterland, speziell den K+K KLAAS + KOCK-Markt im zweitgrößten Ortsteil Strücklingen, mit einem erhöhten Wettbewerbsdruck zu rechnen.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Saterland aus dem Jahr 2023 sowie dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2021.

Ebenfalls werden durch das Vorhaben alle raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) des LROP Niedersachsen 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben eingehalten.

Da für den optionalen kleinen Shop noch keine Nutzung feststeht, kann eine explizite Auswirkungsanalyse hierzu derzeit nicht durchgeführt werden. Aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße ist aber grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen einer zusätzlichen Nutzung auszugehen. Allerdings sind weitere Nutzungen in den Kernsortimenten des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Parfümerie-

artikel aufgrund der durch das Planvorhaben ohne zusätzlichen Shop bereits ausgelösten Umsatzumverteilungen nicht zu empfehlen.

Die cima empfiehlt grundsätzlich die Umsetzung des Planvorhabens.

7 Methodik

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet basiert auf einer Bestandserhebung durch die cima im Mai 2022 und einer Aktualisierung im Gemeindegebiet Saterland im März 2023. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand dabei eine Vollerhebung aller Betriebe, die mindestens eines der Hauptsortimente anbieten, statt. Außerhalb dieser Lagen wurden wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm aufgenommen. Bei der Bestandserhebung und Analyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima-Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen, die für die Analyse danach zu 14 Warengruppen zusammengefasst werden (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie-, Parfümeriewaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher
	Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel
	Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)
	Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoartikel	Zoobedarf
	Baumarktartikel, Werkzeuge
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Kfz-Zubehör
	Pflanzen, Erden

Quelle: cima 2022

Die cima differenziert darüber hinaus die folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Service.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Circa 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen circa 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche circa 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Parkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.