

Landkreis Leer 26787 Leer

Planungsamt

Samtgemeinde Jümme/
Gemeinde Detern

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr
Do. 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Rathausring 8-12
26849 Filsum

Kreisverwaltung
Bergmannstr. 37
26789 Leer

Telefon: 0491 926 - 0
Telefax: 0491 926 - 13 88
E-Mail: info@lkleer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse LeerWittmund
BLZ: 285 500 00, Konto 803 361
IBAN: DE79 2855 0000 0000 8033 61
BIC: BRLADE21LER

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Ihr/e Ansprechpartner/in

Durchwahl 0491

Telefax 0491

Persönliche E-Mail

Datum

Thema

III/61.3

Herr Olbrich

9 26 - 1821

9 26 - 1766

richard.olbrich@lkleer.de

29.04.2025

**Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten
hier: Erweiterung des Edeka-Marktes in der Gemeinde Detern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Samtgemeinde Jümme sowie die Mitgliedsgemeinde Detern beabsichtigen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Edeka-Marktes im Ortsteil Detern zu schaffen. Im Februar 2025 wurde der Landkreis Leer über die Details der Planung in Kenntnis gesetzt und um eine raumordnerische Beurteilung gebeten. Grundlage hierfür ist insbesondere das Gutachten der bulwiengesa AG mit Stand vom 27.01.2025.

Der Edeka-Markt befindet sich am Standort Gasteweg 1 und weist aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 1.080 m² (inkl. Backshop) auf. Geplant ist eine Verkaufsflächenerweiterung am selben Standort auf insgesamt bis zu 1.270 m², wobei mindestens 90% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen ist.

Die geplante Erweiterung ist mit dem bisher am Standort geltenden Planungsrecht nicht vereinbar, von der Gemeinde Detern wird daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10 angestrebt. Vorgehen ist die Festlegung eines sonstigen Sondergebietes „Verbrauchermarkt“. Hierzu hat vom 20.02.2025 bis zum 20.03.2025 bereits die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Interkommunale Abstimmung gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Da das Vorhaben nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland die Aufgreifschwelle für Lebensmittelmärkte an Standorten ohne zentralörtliche Funktion überschreitet und zudem ein Bauleitplanverfahren für die Umsetzung erforderlich wird, war nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland die Abfrage eines Moderationsverfahrens erforderlich. Mit Schreiben vom 18.02.2025 habe ich die benachbarten Städte, Gemeinden und Landkreise, die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer sowie den Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit sowie der Not-

wendigkeit der Durchführung eines Moderationstermins gebeten. Im Ergebnis wurden von der Oldenburgischen IHK Bedenken insbesondere gegenüber der vorgenommenen Abgrenzung des fußläufigen Einzugsbereiches vorgetragen, ein Moderationsverfahren in diesem Punkt jedoch gleichzeitig als nicht zielführend erachtet. Da die weiteren angeschriebenen Akteure keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert haben, wurde auf die Einleitung eines Moderationsverfahrens verzichtet. Die von der Oldenburgischen IHK vorgetragenen Bedenken werden in meiner raumordnerischen Beurteilung aufgegriffen und bewertet.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sind in Kapitel 2.3 Regelungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels getroffen worden. So sind raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Verkaufsfläche > 800 m²; der Begriff umfasst auch Erweiterungen bestehender Betriebe) u.a. nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zentraler Orte zulässig (LROP 2017 Kap. 2.3 Ziffer 04). Da das hier betrachtete Vorhaben in Detern und somit außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Samtgemeinde Jümme umgesetzt werden soll, ist die Zulässigkeit daran geknüpft, dass es sich um ein Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen handelt. Dies gilt u.a. für Betriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen (LROP-Erläuterungen zu Kap. 2.3 Ziffer 02). Voraussetzung hierfür sind ein nachweislich überwiegend fußläufiger Einzugsbereich (d.h. Vorhabenumsatz wird zu mehr als 50 % im Nahbereich generiert) sowie das Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche.

Die sortimentsbezogene Vorgabe ist planungsrechtlich durch eine entsprechende textliche Festsetzung abzusichern. Der überwiegend fußläufige Nahbereich ist gutachterlich nachzuweisen. Hierzu liegt ein Gutachten der bulwiengesa AG vor, in dem die für den Vorhabenstandort maximal zulässige Verkaufsfläche für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger abgeleitet wird. Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei einer Verkaufsfläche von 1.270 m² (davon 1.150 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) 53,6 % der Umsätze aus dem im Gutachten definierten Nahbereich generiert werden können und somit die Vorgabe eines überwiegend fußläufigen Einzugsbereiches erfüllt wird. Diese Verkaufsfläche ist folglich auch für die weitere Planung vorgesehen.

Der im Gutachten ermittelte Nahbereich erreicht eine maximale Ausdehnung von ca. 1.900 m und geht somit über die in den LROP-Erläuterungen diesbezüglich angegebenen 1.000 m hinaus. Aus Sicht des Landkreises Leer ist dieses aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen im konkreten Einzelfall sachgerecht. Das erweiterte Siedlungsgebiet umfasst einen zusammenhängenden Siedlungskörper, der in einem ansonsten ländlich geprägten Bereich liegt und neben dem Edeka-Markt über keinen weiteren Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) verfügt. Die Siedlungsstruktur erstreckt sich dabei überwiegend in West-Ost Richtung entlang der Landstraße 821 mit begleitenden Rad- und Fußweg ohne erkennbare, die fuß- und radläufige Erreichbarkeit ggf. einschränkende, Barrieren. Entsprechend dieser Rahmenbedingungen ist es nachvollziehbar, den Nahbereich nicht ausschließlich über den wohnungsnahen, sondern ergänzend auch über den wohnortnahen Bereich zu definieren und das Fahrrad als nahversorgungsrelevantes Verkehrsmittel mit einzubeziehen.

Bzgl. der im LROP angegebenen Spanne von 700-1.000 m ist zudem anzumerken, dass diese als Teil der LROP Erläuterungen keinen verbindlichen Zielcharakter entfaltet. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg ist

die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Eine Entfernung von 700 bis 1.000 m gilt dabei lediglich als Ausgangswert (so bspw. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28. September 2015 – 1 MN 144/15 –).

Ausweislich ihrer Stellungnahme wird diese Einschätzung seitens der Oldenburgischen IHK nicht geteilt und eine Erweiterung des fußläufigen Einzugsbereiches über 1.000 m abgelehnt. Diese Position wird vom Landkreis Leer zur Kenntnis genommen, die Methodik und Ergebnisse des Gutachtens werden jedoch nach erneuter Prüfung des Sachverhaltes nicht in Frage gestellt:

Ausweislich des Schreibens vom 18.02.2025 erfolgte die Zustimmung des Landkreises Leer zur vorgenommenen Erweiterung des Nahbereichs zunächst unter Vorbehalt der im Rahmen der Einzelhandelskooperation durchzuführenden Abstimmung. Die Vorabstimmung zum Moderationsverfahren diente vor diesem Hintergrund auch dazu, zu ermitteln, inwieweit von dem geplanten Vorhaben Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgehen können und folglich entgegen der gutachterlichen Auffassung doch eine Raumbedeutsamkeit gegeben ist. Im Rahmen der Vorabstimmung haben sich jedoch keine Hinweise für eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. allgemein der Versorgung der Bevölkerung ergeben. Dies gilt im Übrigen auch für die Stellungnahme der Oldenburgischen IHK, die zwar die Methodik in Frage stellt, jedoch keine konkreten Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen aufzeigt. Selbst wenn man jetzt die Beschränkung des Nahbereichs auf 1.000 m im Sinne der Oldenburgischen IHK als Ziel der Raumordnung auffassen würde, wäre das Vorhaben mutmaßlich trotzdem zulässig, da für den Einzelfall aufgezeigt werden konnte, dass kein tatsächlicher Zielkonflikt vorliegt. Das Vorhaben wirkt ausschließlich kleinräumig und hat folglich keine Auswirkungen auf raumordnerisch gesicherte Funktionen oder Nutzungen.

Aus Sicht des Landkreises Leer besteht auch nicht das Risiko einer Präzedenzwirkung und einer allgemeinen „Aufweichung“ der 1.000 m- Regel. Die Abweichung wurde auf Grundlage der vorliegenden Siedlungs- und Versorgungsstrukturen individuell hergeleitet, eine Übertragbarkeit auf weitere Fälle lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die im Gutachten der bulwiengesa AG für den Nahbereich angenommenen Kaufkraftbindungen liegen mit 50 % (Zone 1a) bzw. 45 % (Zone 1b) zwar am oberen Rand der laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP diesbezüglich maximal anzusetzenden Werte, sie sind aufgrund fehlender weiterer Wettbewerber in Dertern selbst sowie der relativ großen Entfernung zu Versorgungsalternativen in benachbarten Gemeinden aus Sicht des Landkreises Leer jedoch ebenfalls grundsätzlich nachvollziehbar.

Somit sind die Voraussetzungen für die Einordnung des Vorhabens als nicht raumbedeutsamer Nahversorger erfüllt, eine weitere Prüfung von Ver- und Geboten des LROP ist obsolet.

Die Oldenburgische IHK weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten der bulwiengesa AG aufgrund der Beauftragung durch die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH um ein Investorengutachten handele, welches im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (laut Arbeitshilfe vom 9.03.2017) keine Anerkennung finden dürfte. Der Landkreis Leer ist sich der Problematik einer ggf. zu geringen Distanz zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer und daraus hervorgehender

„Gefälligkeitsgutachten“ bewusst. Die Beauftragung durch einen Investor wird daher auch vom Landkreis Leer kritisch gesehen. Maßgeblich für die Anerkennung eines Gutachtens ist jedoch, ob es fachlich korrekt und transparent ausgearbeitet ist. Eine pauschale Ablehnung im Sinne der genannten Arbeitshilfe ist dann begründet, wenn anhand der inhaltlichen Ausführungen erkennbar ist, dass das Ergebnisinteresse des Auftraggebers über fachlichen Gesichtspunkten steht. Nach Überprüfung des Gutachtens werden vom Landkreis Leer im vorliegenden Fall hierfür jedoch keine Anhaltspunkte gesehen und auch im Rahmen der Abfrage zum Moderationsverfahren sind keine entsprechenden Hinweise vorgebracht worden. Das Gutachten wird folglich als hinreichend belastbar für eine raumordnerische Beurteilung eingestuft.

Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung

Nach raumordnerischer Prüfung stelle ich hiermit fest, dass die Erweiterung des Edeka-Marktes auf bis zu 1.270 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop), bei einem Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente von 90 %, am Standort Gasteweg 1 in Detern als nicht raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und somit nicht den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe unterliegt. Zudem können nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung an die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens geknüpft ist, da nur auf diese Weise die Einhaltung der für die Bewertung maßgeblichen Kriterien (Verkaufsfläche, Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente) gewährleistet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Kühne