



# Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisen-Marktes in Apen

AUFTRAGGEBER: RWG Ammerland-OstFriesland eG

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTMITARBEIT: M. Sc. Simone Kraft

Köln, den 12.05.2023

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Grafik Titelblatt: GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Rechtsrahmen</b>	<b>4</b>
<b>3. Makrostandort Apen</b>	<b>5</b>
<b>4. Daten zum Vorhaben</b>	<b>7</b>
4.1 Standort des Vorhabens	7
4.2 Verkaufsfläche und Sortimente des Vorhabens	9
<b>5. Wesentliche Wettbewerber</b>	<b>10</b>
5.1 Wesentliche Wettbewerber in der Gemeinde Apen	10
5.2 Wesentliche Wettbewerber im Umland	11
<b>6. Bewertung der raumordnerischen Vorgaben</b>	<b>12</b>
6.1 Konzentrationsgebot	12
6.2 Integrationsgebot	12
6.3 Kongruenzgebot	13
6.3.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft	13
6.3.2 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	15
6.4 Beeinträchtigungsverbot	16
<b>Verzeichnisse</b>	<b>18</b>

## 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Apen wird der Raiffeisen-Markt im Ortsteil Hengstforde seit Jahren an der Hauptstraße / Wallstraße auf einer Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> (inkl. Freifläche) betrieben. Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten wird eine Verlagerung an den Standort Hauptstraße 252 (L 821) angestrebt, welcher nur ca. 600 m entfernt vom jetzigen Standort liegt.

Der Standort des jetzigen Raiffeisen-Marktes liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan Nr. 49), welcher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Seitens der Gemeinde Apen ist eine Änderung dieses Bebauungsplans vorgesehen. Dieser soll so angepasst werden, dass sich mit dem Raiffeisen-Markt konkurrierende Einzelhandelsbetriebe nicht mehr ansiedeln können.

Der Raiffeisen-Markt soll mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> neu gebaut werden, davon max. 10 % Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Im Rahmen verschiedener Vorgespräche mit dem Auftraggeber, der Verwaltungsspitze der Gemeinde Apen sowie der Unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises Ammerland, wurden wichtige Aspekte wie Verkaufsfläche, Einstufung der Sortimente sowie die Standortbedingungen mehrmals besprochen. Für den Standort wurde im Februar 2022 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet beschlossen. Somit erfolgt die **Bewertung des Vorhabens auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO**. Beim Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und einem geringen Randsortiment. Das Vorhaben wird hinsichtlich der maßgeblichen Gebote der Landes-Raumordnung Niedersachsen (LRÖP) und insbesondere mit Blick auf die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Apen und im Umland überprüft.

## 2. Rechtsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus<sup>1</sup>:

*„1. Einkaufszentren,*

*2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

*3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die*

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

*Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Die **Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar**. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebots des Betriebes zu berücksichtigen.

Zudem sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung LROP 2017 zu beachten.

### 3. Makrostandort Apen

In den letzten drei Jahren verzeichnete die Gemeinde Apen eine hohe Zunahme von über 500 Einwohnern. Diese Wachstumsrate lag über dem Durchschnittswert des Landkreises Ammerland und fiel im Vergleich zu Niedersachsen mehr als doppelt so hoch aus.

**Tabelle 1: Einwohnerveränderung der Gemeinde Apen im Vergleich**

Daten	Einwohner		Veränderung 2018 / 2022	
	30.09.2018	30.09.2022	abs.	in %
Apen	11.637	12.174	+ 537	+ 4,4
Bad Zwischenahn	28.656	29.901	+ 1.245	+ 4,2
Edeweicht	22.413	22.999	+ 586	+ 2,5
Rastede	22.628	23.142	+ 514	+ 2,2
Westerstede	22.719	23.830	+ 1.111	+ 4,7
Wiefelstede	16.114	16.316	+ 202	+ 1,2
<b>LK Ammerland</b>	<b>124.167</b>	<b>128.362</b>	<b>+ 4.195</b>	<b>+ 3,4</b>
Jümme, SG	6.676	6.858	+ 182	+ 2,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.981.576</b>	<b>8.138.696</b>	<b>+ 157.120</b>	<b>+ 2,0</b>

Quelle: LSKN (Aktuellere Werte als zum Stichtag 30.09.2022 lagen zum Zeitpunkt der Berichtsfassung nicht vor).

Basierend auf dem Einwohnermelderegister der Gemeinde Apen lebten zum Stand 31.01.2023 bereits 12.260 Einwohner in der Gemeinde.

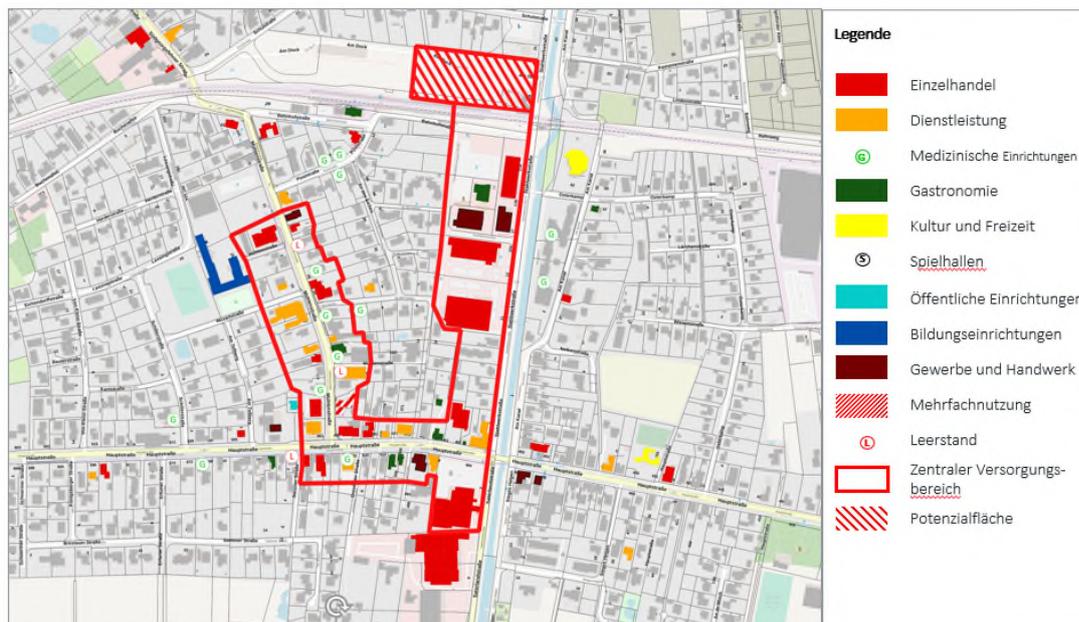
Zukünftig wird eine Fortsetzung der Einwohnerzunahme erwartet, zumal viele neue Wohngebiete vorgesehen sind bzw. Nachverdichtungen erfolgen werden. So wird in Hengstforde / Augustfehn und damit in direkter Nähe zum geplanten Standort ein Neubaugebiet mit über 260 Bauplätzen (ca. 500 – 600 Einwohner) in mehreren Bauabschnitten in den nächsten Jahren realisiert werden. Insgesamt könnten noch über 400 Bauplätze in der Gemeinde Apen in den nächsten Jahren bebaut werden.

In 2022 waren in Apen 3.293 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>2</sup> (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl lag ein Besatz von 270 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Dieser Beschäftigtenbesatz fiel im Vergleich zum Landkreis (374 Beschäftigte / 1.000 Einwohner) unterdurchschnittlich aus. Mit einem negativen Pendlersaldo von 1.689 Beschäftigten (Einpendler: 1.929, Auspendler: 3.618) zeigt sich die Nähe zum Mittelzentrum Westerstede und zum Oberzentrum Oldenburg, welche die maßgeblichen Arbeitsplatzstandorte in der Region darstellen.

Das Einzelhandelskonzept für die Gesamtgemeinde wurde im Jahr 2018 erstellt und im Februar 2023 in Teilbereichen fortgeschrieben. Im Zuge dieser Teilfortschreibung wurde nicht mehr auf zwei Grundzentren (Apen und Augustfehn) wie in 2018 abgestellt, sondern nur noch auf ein gemeinsames Grundzentrum. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde Ende Februar 2023 im Rat der Gemeinde Apen beschlossen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (RROP) soll dies entsprechend festgelegt werden, sodass nur ein grundzentraler Kongruenzraum für die Gemeinde abzugrenzen ist.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023 wurde in Augustfehn der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ abgegrenzt, welcher aufgrund einer Vielzahl an frequenzstarken Betrieben (Edeka, Lidl, Aldi, Rossmann), inhabergeführten Fachgeschäften sowie Dienstleistern, gastronomischen Betrieben etc. das Hauptzentrum der Gemeinde darstellt.

**Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Augustfehn 2023**

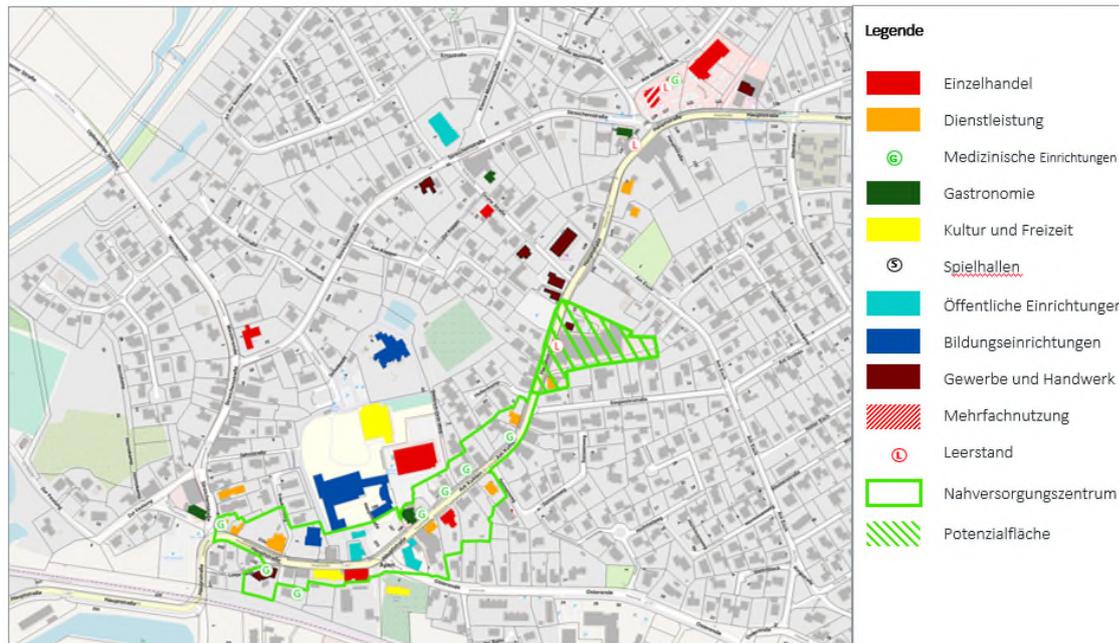


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Im Ortsteil Apen sind deutlich weniger Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenprägende Nutzungen im Vergleich zu Augustfehn vorhanden, sodass hier ein zentraler Versorgungsbereich i. S. eines Nahversorgungszentrums besteht. Der Markt-Supermarkt stellt den einzigen Frequenzbringer im Nahversorgungszentrum dar. Dieser Supermarkt soll innerhalb des Nahversorgungszentrums an einen Standort an der Hauptstraße verlagert und erweitert werden.

<sup>2</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2022

Abbildung 2: Nahversorgungszentrum Apen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Während die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Augustfehn eine Versorgungsfunktion für alle Ortsteile der Gemeinde Apen übernehmen, sind Betriebe im Nahversorgungszentrum Apen mehr auf Verbraucher aus Apen und den direkt umliegenden Ortschaften ausgerichtet.

#### 4. Daten zum Vorhaben

##### 4.1 Standort des Vorhabens

Der jetzige Standort des Raiffeisen-Marktes liegt im Ortsteil Hengstforde an der Durchgangsachse Hauptstraße in Ecklage zur Wallstraße. Die Hauptstraße stellt eine vielbefahrene Hauptdurchgangsachse dar und verbindet Augustfehn mit Apen. Hingegen stellt die Wallstraße eine Erschließungsstraße für die wenigen Wohnhäuser dar bzw. kann als nördlich verlaufende Verbindungsachse zur Uplengener Straße befahren werden. Dieser Standort ist von der Hauptdurchgangsachse Hauptstraße sehr gut sichtbar und wird über die Wallstraße angefahren.

Auf der südlichen Seite der Hauptstraße besteht das Freibad Henstforde und ein Landgasthof, während auf der gegenüberliegenden Seite an der Wallstraße der Wohnmobilstellplatz „Am Freibad“ vorhanden ist. In Richtung Augustfehn erschließt sich eine gelockerte Wohnbebauung an. Der jetzige Standort ist städtebaulich nicht integriert.

Beim neuen Standort handelt es sich um einen ehemals gewerblichen Betrieb, welcher direkt von der Hauptstraße aus angefahren wird. Momentan werden die Bestandsgebäude abgerissen. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Autohändler und im weiteren Verlauf der Hauptstraße in Richtung Apen ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Friseursalon. In der Hauptstraße in Ecklage zur Aperberger Straße befindet sich das Möbelhaus Eilers, östlich davon erstreckt sich das Gewerbegebiet in der Ammerlandstraße / An der Wiek mit gewerblichen Betrieben sowie zwei Fachmärkten für Baustoffe bzw. Rasenmäher, Sägen.

STELLUNGNAHME ZUR VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG DES RAIFFEISEN-MARKTES IN APEN

Der geplante Standort ist nur wenige Pkw-Fahrminuten vom Nahversorgungszentrum Apen (ca. 2 Pkw-Fahrminuten bzw. ca. 700 - 800 m) entfernt. Der zentraler Versorgungsbereich in Augustfehn ist ebenfalls schnell zu erreichen (ca. 5 Pkw-Fahrminuten).



Lage an der Hauptstraße

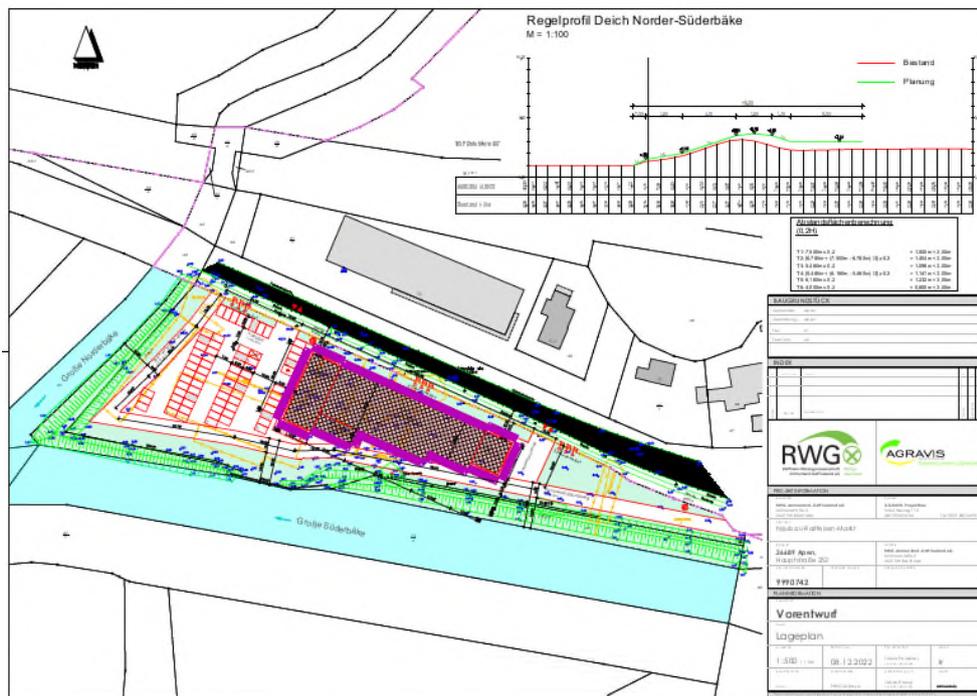


Abbruch der Betriebsgebäude

Quelle: GMA 2023

Südlich und westlich grenzen die Große Süderbäke bzw. Norderbäke an. Das Bestandsgebäude soll längsseits der Hauptstraße errichtet werden, dem Gebäude sind über ca. 60 Stellplätze ebenerdig vorgelagert. Die Zu- und Abfahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen erfolgt von der Hauptstraße aus.

Abbildung 3: Lageplan



Quelle: RWG

Mit dem Neubau soll im Gegensatz dazu in rd. 650 m Entfernung zum Bestandsmarkt ein moderner und zeitgemäßer Raiffeisen-Markt entstehen, wodurch der Fortbestand des Raiffeisen-Marktes in der Gemeinde Apen gesichert werden soll.

## 4.2 Verkaufsfläche und Sortimente des Vorhabens

Zum **Kernsortiment** des Vorhabens zählen Sortimente des Gartenbedarfs (u.a. Geräte, Werkzeuge, Rasenmäher, Bewässerung, Pflanzen, Saisonpflanzen, Pflanzgefäße, Blumenkästen, Tische, Gefäße, Spaliere, Rabatten, Beete, Hochbeete, Erden, Düngemittel, Pflanzenschutz, Sämereiartikel). Das Kernsortiment umfasst auch Gartenbänke, Grills, Feuerschalen, Brennholz, Holzpellets, Feueranzünder, Haushaltsgegenstände für Haus und Garten (sog. baumarktrelevante Haushaltswaren, wie z. B. Leitern, Wäscheständer und -körbe, Aufbewahrungsboxen, Eimer, Besen), Futtermittel (Großgebilde für Haus- / Nutztiere) sowie Artikel für den landwirtschaftlichen Bedarf (Kaninchenställe, Futtertröge etc.).

Im **Randsortiment** werden Reitsportartikel, Angelbedarf sowie Arbeits- / Jagd- und Funktionsbekleidung geführt. In der Sortimentsliste des Einzelhandels der Gemeinde Apen ist das sehr spezifische Sortiment Arbeits- und Funktionsbekleidung nicht explizit aufgeführt. Allerdings ist die Sortimentsliste so aufgebaut, dass die Liste der zentrenrelevanten Sortimente abschließend ist. Sortimente, welche nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören, sind nicht zentrenrelevant. Damit ist das Sortiment Arbeits- / Jagd- und Funktionsbekleidung nicht zentrenrelevant.

Zum zentrenrelevanten Randsortiment gehört Spielwaren, wobei sich das Angebot auf wenige Artikel, wie z.B. Rolltoys, Tierfiguren, Planschbecken, Schwimmhilfen für Kinder, Sommerspielwaren oder Spielhäuser beschränkt. Ebenfalls zentrenrelevant ist das Sortiment Getränke (u.a. Säfte, Spirituosen) sowie regionale Lebensmittelprodukte.

Auf der jetzigen Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> kann dieses Sortiment weder ansprechend noch kundenfreundlich präsentiert werden, d. h. die Gänge fallen schmal aus und sind z.T. mit Warenträgern zugestellt, sodass ein ungehinderter Kundenlauf kaum möglich ist. Auch der Kassenbereich sowie der Eingang sind sehr eng und wirken sich nachteilig auf den Kundenlauf und das Erscheinungsbild des Marktes aus. Bedingt durch die geringe Verkaufsfläche wird das Einräumen der Waren sehr erschwert. Da Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort nicht bestehen, soll der Markt verlagert und neu gebaut werden. Auf der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> (inkl. Freiflächen) können die Sortimente besser und v.a. übersichtlicher bzw. kundenfreundlicher präsentiert werden. Neu aufgenommen wird im Kernsortiment ein Angebot an Grills, Feuerschalen, Brennholz etc. mit einer Verkaufsfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Auch Angelbedarf wird zukünftig auf einer Verkaufsfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> präsentiert werden. Das Sortiment Spielwaren wird ebenfalls ausgebaut, da auf der jetzigen Verkaufsfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> Saisonartikel nicht präsentiert werden können. Die Verkaufsfläche bei Lebensmitteln / Getränken sowie bei baumarktrelevanten Haushaltswaren bleibt unverändert.

Die Verkaufsfläche verteilt sich im Neubau wie folgt:

-  Kernsortiment: ca. 75 % der Verkaufsfläche
-  nicht zentrenrelevante Randsortimente: ca. 15 % der Verkaufsfläche
-  zentrenrelevante Randsortimente: ca. 10 % der Verkaufsfläche.

Von der zusätzlichen Verkaufsfläche (+ ca. 1.100 m<sup>2</sup>) entfällt der überwiegende Teil auf das klassische Kernsortiment des Raiffeisen-Marktes.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		
	Bestand	Plan	Saldo
Gartenbedarf, Werkzeuge, Pflanzen / Zubehör, Bänke	290	815	525
Grills, Feuerschalen, Brennholz, Peletts	---	70	70
Futtermittel / landwirtschaftlicher Bedarf	150	375	225
baumarktrelevante Haushaltswaren	20	20	---
<b>Kernsortiment</b>	<b>460</b>	<b>1.280</b>	<b>820</b>
Arbeits-, Jagd, Funktionsbekleidung	60	130	70
Reitsport (Reitbekleidung, Zubehör, Stiefel)	40	85	45
Angelbedarf	---	35	35
<b>nicht zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>150</b>
Spielwaren	30	160	130
Nahrungs-/ Genussmittel	10	10	---
<b>zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>40</b>	<b>170</b>	<b>130</b>
<b>Summe</b>	<b>600</b>	<b>1.700</b>	<b>1.100</b>

Quelle: Angaben des Betreibers, GMA-Aufnahmen 2023

## 5. Wesentliche Wettbewerber

### 5.1 Wesentliche Wettbewerber in der Gemeinde Apen

In der Gemeinde Apen ist ein Wettbewerber, welcher sämtliche Sortimente des geplanten Raiffeisen-Marktes führt, nicht vorhanden. Es gibt einzelne Betriebe mit Sortimentsüberschneidung, wovon drei Fachgeschäfte und ein Sonderpostenmarkt im zentralen Versorgungsbereich Augustfehn vorhanden sind:

- /// Angelcenter Apen, Mühlenstraße: mit ca. 280 m<sup>2</sup> VK, Sortimente für den Angelbedarf
- /// Lassen, Mühlenstraße: mit ca. 180 m<sup>2</sup> VK für Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel und Spielwaren (v.a. Spiele, Playmobil, Kuscheltiere, ca. 30 m<sup>2</sup> VK)
- /// Hund und Kat, Hauptstraße: Tiernahrung für Hunde und Katzen mit ca. 80 m<sup>2</sup> (Großgebäude und landwirtschaftliche Futtermittel werden nicht angeboten)
- /// Reitsport-Sonderpostenmarkt, Stahlwerkstraße, mit ca. 170 m<sup>2</sup> VK, Reitsportartikel, Öffnungszeiten sind sehr stark eingeschränkt (nur freitags und samstags).

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bietet der Sonderposten Wreesmann in der Südgeorgsfehner Straße auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 100 m<sup>2</sup> Freifläche ein umfangreiches Sortiment, v. a. im Gartenbedarf (inkl. Gartenwerkzeug), Pflanzen, Saisonpflanzen, Erden, Pflanzgefäße auf einer Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> an.

Ebenfalls in der Südgeorgsfehner Straße bietet das Fachgeschäft Carl Hinrichs auf einer Verkaufsfläche von über 900 m<sup>2</sup> Werkzeuge, Eisenwaren und auch Gartengeräte sowie Rasenmäher, insbesondere im mittleren und hohen Preissegment und mit spezifischer Fachberatung an.

Der Fachbetrieb Gertje Motorgeräte bietet Rasenmäher, Zubehör und Freischneider auf einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> an.

Der Baumarkt Borchers hält in der Stahlwerkstraße auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ein umfangreiches Sortiment im Bau- und Heimwerkerbedarf vor. Auf den Gartenbedarf, v. a. Gartenwerkzeuge, entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Das inhabergeführte Fachgeschäft Blumen Klefer, Stahlwerkstraße, bietet Pflanzen / Zubehör und Schnittblumen vorwiegend aus eigener Produktion auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> an.

Im Ortsteil Apen erhält der großflächige Pflanzenmarkt Kuhlmann ein Angebot v. a. Stauden, Freilandpflanzen und Bäumen / Sträuchern vor.

Das Sortiment „Spielwaren“ wird als Aktionsware bei Aldi und Lidl und ausschnittsweise bei Rossmann (ca. 30 m<sup>2</sup>) bzw. im Sonderpostenmarkt Wreesmann (ca. 5 m<sup>2</sup>) geführt. Das Sortiment Tiernahrung für Heimtiere (keine Großgebäude) wird bei Aldi, Lidl, Rossmann und im Edeka-Markt im zentralen Versorgungsbereich Augustfehn auf einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 50 m<sup>2</sup> geführt.

## 5.2 Wesentliche Wettbewerber im Umland

Im Mittelzentrum **Westerstede** sind folgende großflächige Fachanbieter außerhalb der Innenstadt lokalisiert:

-  Hagebau Gartencenter, Langebrügger Straße, Gewerbegebietslage, mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und einem umfangreichen Angebot im Gartenbedarf inkl. Gartenmöbel, Grills / Zubehör
-  Raiffeisen-Markt, Wilhelm-Geiler-Straße, mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> mit dem für Raiffeisenmärkten typischen Sortiment (inkl. Spielwaren)
-  Gärtnerei Gigas, Godensholter Straße, Stadtteil Karlshof mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Schwerpunkt auf Pflanzen / Zubehör (inkl. Saisonpflanzen, Sämereiartikel), Pflanzgefäße und Accessoires
-  Reitsport Krämer, An der Autobahn, Stadtteil Hollwege mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem vollsortimentierten Angebot für Reitsport (einschl. Bekleidung, Stiefel)

Zudem ist in Westerstede das Fachgeschäft Wolf für Gartenbedarf (ca. 180 m<sup>2</sup>) und der Fachmarkt für Heimtiernahrung, Heimtierausstattung Das Futterhaus mit ca. 300 m<sup>2</sup> VK vorhanden. Nennenswerte Randsortimentsanteile sind u. a. im familia Supermarkt Am Esch mit ca. 200 m<sup>2</sup> VK Spielwaren und ca. 50 m<sup>2</sup> VK Tiernahrung vorhanden.

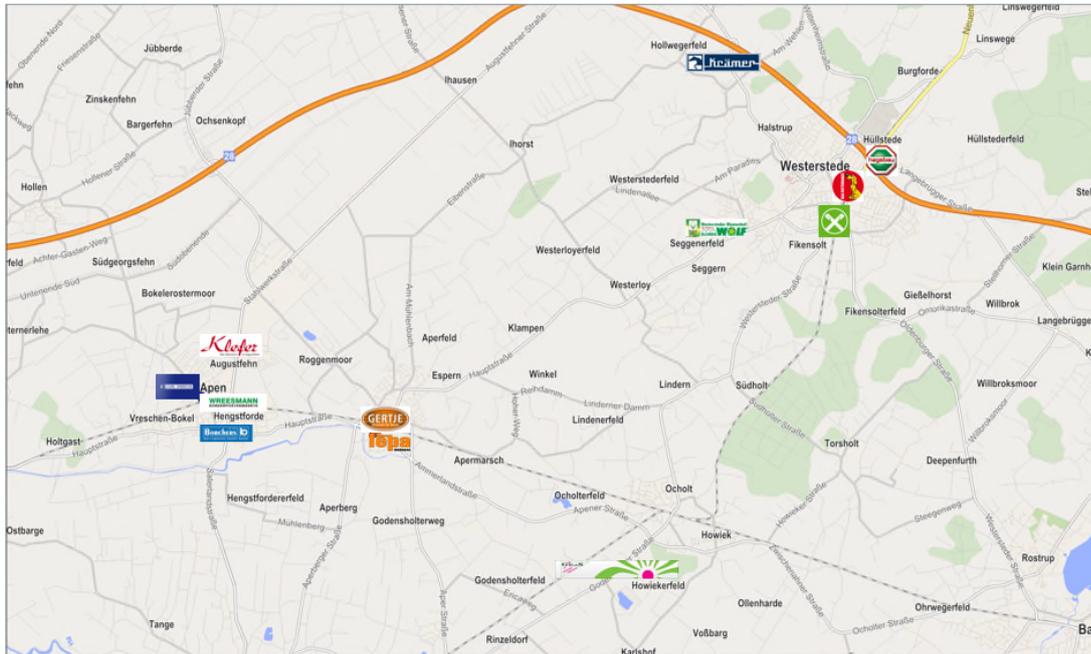
Im Grundzentrum **Remels** befindet sich der Baumarkt Bolte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> im zentralen Versorgungsbereich<sup>3</sup> in der Ostertorstraße. Neben den klassischen Sortimenten eines Baumarkts entfallen ca. 500 m<sup>2</sup> VK auf Gartenmöbel, ca. 300 m<sup>2</sup> VK auf Grills / Zubehör und ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK auf Spielwaren. Bei Spielwaren wird ein breites und tief gegliedertes Sortiment vorgehalten. Mit dieser Verkaufsfläche ist dieser Fachmarkt der größte Anbieter in der Region. Außerdem ist hier ebenfalls ein Raiffeisen-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> der RWG Ammerland-OstFriesland e. G. ansässig. Im Gewerbegebiet ist zudem

<sup>3</sup> Die Gemeinde Uplengen lässt z. Zt. ein Einzelhandelskonzept, ebenfalls von der GMA, erstellen.

ein Fachhandel für Land- und Gartentechnik, v. a. Rasenmäher, mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ansässig.

In **Detern** besteht ein weiterer Raiffeisen-Markt der RWG Ammerland-OstFriesland e.G. mit einer Verkaufsfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>.

**Karte 1: Wesentliche Wettbewerber in Apen und Westerstede**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia GMA-Bearbeitung 2023

**6. Bewertung der raumordnerischen Vorgaben**

**6.1 Konzentrationsgebot**

Zunächst ist zu bewerten, ob der Standort in Apen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, 2.3.04)*

Der Standort an der Hauptstraße befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, das im Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Ammerland dargestellt wird. **Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.**

**6.2 Integrationsgebot**

Entsprechend den Zielen der Landes-Raumordnung 2017 entfällt das Kernsortiment des Vorhabens auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Insofern ist Folgendes zu beachten:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

*a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*

*b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojektbeschränkt bleibt“.* (LROP 2017, 2.3.06)

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen ca. 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. **Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.**

### 6.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet, dass die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes zum raumordnerisch gefassten Kongruenzraum passt, d. h. der überwiegende Teil des Umsatzes eines Vorhabens soll mit Kunden aus dem Kongruenzraum erzielt werden. Bezüglich des Kongruenzgebotes in einem Grundzentrum wird ausgeführt:

*„(1) In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

*(5) 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.*

*(6) Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“*

Der grundzentrale Kongruenzraum wird im LROP 2017 (2.2.03) wie folgt definiert:

*„(8) Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.*

*(9) Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.“*

#### 6.3.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet wird in Zonen untergliedert, wobei mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer

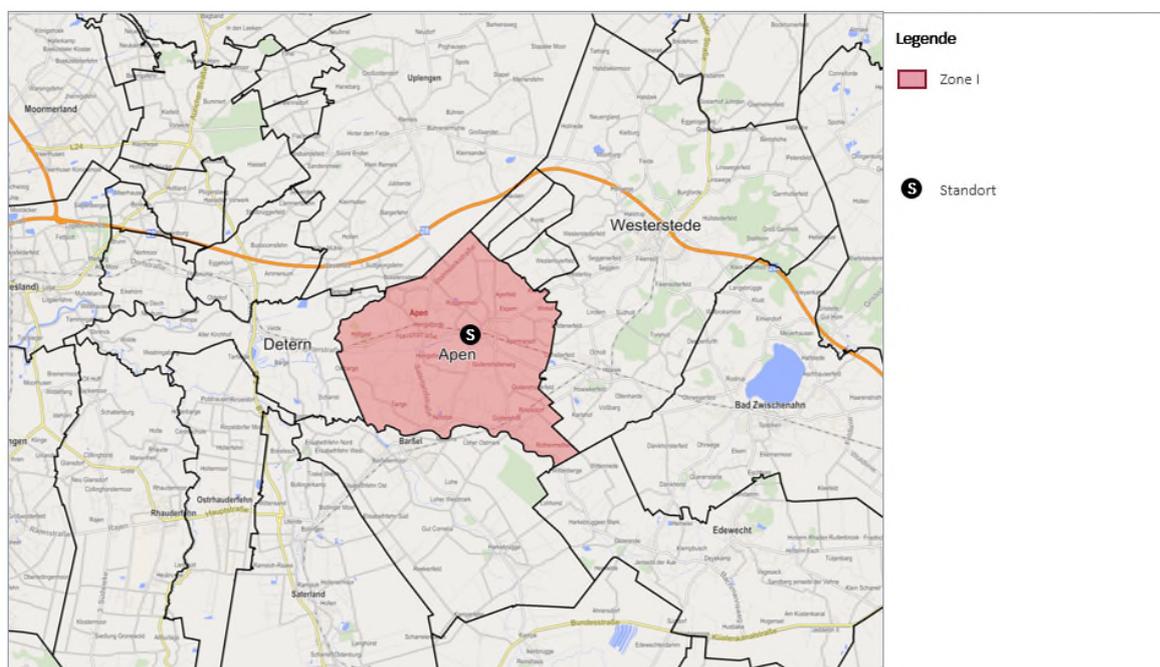
Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes von einer abnehmenden Kundenbindung bezogen auf das Vorhaben auszugehen ist.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen),
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Größe und Sortimentsstruktur des Vorhabens.

Das Vorhaben erschließt ein Einzugsgebiet, welches etwa durch einen 10-Minuten-Fahrradius beschrieben wird und durch den Auftraggeber bestätigt worden ist. Es umfasst die Gemeinde Apen mit ca. 12.260 Einwohnern.<sup>4</sup>

**Karte 2: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia, GMA-Bearbeitung 2023

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf

**ca. 6.370 €<sup>5</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für:

- /// das Kernsortiment ca. 475 €
- /// die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente: ca. 110 €
- /// Spielwaren: ca. 55 €

<sup>4</sup> Quelle: Einwohnerregister der Gemeinde Apen.

<sup>5</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Lebensmittel, Getränke: ca. 2.431 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau<sup>6</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Apen bei 88,9 und damit auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Im Kernsortiment ist ein Kaufkraftvolumen von **ca. 5,2 Mio. €**, **ca. 1,2 Mio. €** im nicht zentrenrelevanten Randsortiment, ca. 0,6 Mio. € bei Spielwaren und ca. 26,5 Mio. € bei Lebensmitteln, Getränken vorhanden.

### 6.3.2 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** des Vorhabens wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>7</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft im projektrelevanten Sortiment an sich zu binden.

Die höchste Kaufkraftabschöpfung bezieht sich in allen Sortimenten auf die Gemeinde Apen. Im Kernsortiment wird diese mit ca. 20 % prognostiziert, wobei eine höhere Abschöpfung der Kaufkraft aufgrund der Wettbewerber nicht realistisch ist.

Für das Vorhaben wird der Umsatz im **Kernsortiment** mit **ca. 1,2 Mio. €** prognostiziert.

**Tabelle 3: Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Apen	5,2	20	1,04	84
Streuumsatz	---	---	0,20	16
<b>Summe inkl. Streuumsatz</b>	<b>5,2</b>	<b>20</b>	<b>1,24</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 05 / 2023, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Im nicht zentrenrelevanten **Randsortiment** wird der Umsatz mit **ca. 0,4 Mio. €** prognostiziert.

**Tabelle 4: Umsatzprognose für das Vorhaben im nicht zentrenrelevantem Randsortiment**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Apen	1,2	30	0,36	86
Streuumsatz	---	---	0,06	14
<b>Summe inkl. Streuumsatz</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>0,42</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 05 / 2023, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Im zentrenrelevanten Randsortiment Spielwaren ist von einem Umsatz von ca. 0,2 Mio. € auszugehen.

<sup>6</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>7</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, u. a. Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

**Tabelle 5: Umsatzprognose für das Vorhaben im zentrenrelevantem Randsortiment Spielwaren**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Apen	0,6	25	0,15	75
Streuumsatz	---	---	0,05	25
<b>Summe inkl. Streuumsatz</b>	<b>0,6</b>		<b>0,20</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 05 / 2023, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Für das sehr geringe Sortiment bei Lebensmitteln und Getränken (ca. 10 m<sup>2</sup> VK) wird der Umsatz mit ca. 0,05 Mio. € prognostiziert. Diesem sehr geringen Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von über 26,5 Mio. € in der Gemeinde Apen gegenüber. Insofern wird an dieser Stelle auf die einzelne Berechnung des Umsatzes über das Marktanteilkonzept verzichtet.

Der Gesamtumsatz wird mit ca. 1,9 Mio. € prognostiziert, was bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> einem Umsatz von ca. 1.120 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Diese Flächenleistung liegt über der aktuellen Flächenleistung von ca. 1.000 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche üblicherweise in großflächigen Raiffeisen-Märkten erwirtschaftet wird. Es handelt sich um eine worst-case-Berechnung.

Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Apen. Wegen der guten Abdeckung mit Raiffeisen-Märkten im Untersuchungsraum ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept für das Kernsortiment und die Randsortimente zeigt, dass mind. 75 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. **Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.**

#### 6.4 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes-Raumordnung im LROP 2017 (2.3.08) wie folgt aufgegriffen:

*„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.“*

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

Der Raiffeisen-Markt wird perspektivisch nach Verlagerung und Erweiterung einen Umsatz von rd. 1,9 Mio. € erzielen. Derzeit erwirtschaftet der Markt einen Umsatz von ca. 0,9 Mio. €. Insofern ist von einem zusätzlichen Umsatz von rd. 1,0 Mio. € auszugehen.

Im Kernsortiment (+ 820 m<sup>2</sup>) wird ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € erwirtschaftet. Mit ca. 0,4 - 0,5 Mio. € wird der Großteil gegenüber den Wettbewerbern in Westerstede umverteilt werden, was einem Umsatzrückgang um ca. 3 – 4 % entspricht. Hierbei handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen, welche nicht zu Betriebsschließungen unter den Märkten führen werden. Weitere ca. 0,2 – 0,3 Mio. € werden gegenüber den Wettbewerbern in Augustfehn umverteilungswirksam, was ca. 2 – 3 % entspricht.

Im nicht zentrenrelevanten Randsortiment Angelbedarf (ca. 35 m<sup>2</sup>) fällt die Umverteilung gering aus (< 0,1 Mio. €) und verteilt sich auf das Fachgeschäft in Augustfehn und weitere Anbieter, wie Bolte in Remels. Die Umverteilung führt nicht zur Schließung des Fachgeschäftes, welches mit ca. 280 m<sup>2</sup> deutlich größer ist als die geplante Abteilung im Raiffeisen-Markt.

Bei **Arbeits-, Jagd- und Funktionsbekleidung** (+ 70 m<sup>2</sup>) sind die RWG Raiffeisen-Märkte in der Region selbst betroffen, wenngleich keine Schließungen aus der Erweiterung in Apen daraus resultieren.

Das zusätzliche Angebot bei **Reitsport** (+ 45 m<sup>2</sup>) wird den großflächigen Fachmarkt Reitsport Krämer betreffen. Insgesamt fallen die Umsatzrückgänge mit unter 0,1 Mio. € sehr gering aus, eine Betriebsaufgabe infolge dieser wettbewerblichen Wirkungen ist auszuschließen.

Bei dem zentrenrelevanten Randsortiment **Spielwaren** (+ 130 m<sup>2</sup>) ist mit einem Mehrumsatz von ca. 0,15 Mio. € zu rechnen, welcher sich auf viele unterschiedliche Betriebe verteilt. Davon ist in erster Linie der Fachmarkt Bolte in Remels mit ca. 0,1 Mio. € betroffen, wenngleich dies keine Betriebsaufgabe dieses sehr leistungsstarken Fachmarktes nach sich zieht. Betroffen ist auch die Spielwarenabteilung der eigenen weiteren Raiffeisen-Märkte. Mit dem Fachgeschäft Lassen im zentralen Versorgungsbereich Augustfehn ergeben sich kaum Sortimentsüberschneidungen, sodass auch keine Umverteilungen zu erwarten sind.

Bei **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **baumarktrelevante Haushaltswaren** wird die Verkaufsfläche nicht erweitert, wenngleich durch die bessere Präsentation im Vergleich zum jetzigen Markt eine leichte Erhöhung des Umsatzes (unter 0,1 Mio. €) zu erwarten ist. Diese sehr geringen Umsatzzuwächse werden jeweils nur sehr geringe Umsatzrückgänge zu Lasten einer Vielzahl an Wettbewerbern hervorrufen.

Negative Auswirkungen sind bzgl. der zentrenrelevanten Randsortimente auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Apen-Augustfehn sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. **Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben erfüllt.**

## Verzeichnisse

	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Wesentliche Wettbewerber in Apen und Westerstede	12
Karte 2: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens	14
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Einwohnerveränderung der Gemeinde Apen im Vergleich	5
Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens	10
Tabelle 3: Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment	15
Tabelle 4: Umsatzprognose für das Vorhaben im nicht zentrenrelevantem Randsortiment	15
Tabelle 5: Umsatzprognose für das Vorhaben im zentrenrelevantem Randsortiment Spielwaren	16
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Augustfehn 2023	6
Abbildung 2: Nahversorgungszentrum Apen	7
Abbildung 3: Lageplan	8