

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Gegen Empfangsbekanntnis  
Gemeinde Südbrookmerland  
Herrn Wienekamp  
Westvictorburer Straße 2  
26624 Südbrookmerland

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	IV-60-61-13-04/18.18	15.08.2022

**Amt für Bauordnung,  
Planung und Naturschutz**  
Raumordnung  
Fischteichweg 7-13  
26603 Aurich

Auskunft erteilt:  
Herr Hagen

Telefon:  
04941-16 6032

Telefax:  
04941- 16 6099

E-Mail:  
regionalplanung@landkreis-  
aurich.de

**Verfahren:**

Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten  
Hier: Errichtung eines Aldi-Marktes (Ersatzneubau) in Moordorf

## Raumordnerische Beurteilung – ALDI-

Sehr geehrter Herr Wienekamp,

1. gegen das von Ihnen zur Prüfung vorgestellte Einzelhandelsvorhaben, die Errichtung eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.050 m<sup>2</sup>, bestehen unter der untenstehenden Maßgabe aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.
2. Die Kosten dieses Verfahrens sind von Ihnen zu tragen.

**Befristung:**

Diese raumordnerische Beurteilung wird bis zum 15.08.2027 befristet.

**Maßgabe:**

Die mir mitgeteilte maximale Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> und das Kernsortiment des Vorhabens ist im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festzusetzen.

**Hinweis:**

Auf ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 9 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) kann nach § 9 Abs. 2 Satz 1. Nr. 1 NROG verzichtet werden.



## Begründung

### I. Sachverhalt

Mit Mail vom 03.05.2022 übermittelten Sie mir das Verträglichkeitsgutachten für die Errichtung eines Aldi-Marktes an der Ekelser Straße im Hauptzentrum Moordorf der Gemeinde Südbrookmerland. Folgendes Einzelhandelsvorhaben ist dort geplant:

Die Errichtung eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.050 m<sup>2</sup>.

### II. Rechtliche Würdigung

Zunächst weise ich darauf hin, dass raumordnerische Beurteilungen grundsätzlich für Einzelhandelsvorhaben durchzuführen sind, die als raumbedeutsam gelten. Als raumbedeutsam werden Einzelhandelsvorhaben angesehen, die im Sinne des § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO, die festgelegte Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VKF überschreiten. Das Vorhaben ist als neues Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung zu bewerten und somit raumbedeutsam, da es mit mehr als 800 m<sup>2</sup> VKF diese Schwelle überschreitet. Zudem dient das Vorhaben nicht der überwiegend wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) (s. Begründung zu Ziffer 02 Satz 2 und Satz 3 des Kap. 2.3 des LROP).

Der bestehende ALDI-Markt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, sodass die Agglomerationsregelung gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 02 Satz 3 auch in Verbindung mit der Nachnutzung des bestehenden Marktes nicht einschlägig ist. Laut Begründung zu dieser Ziffer gilt diese nämlich nur außerhalb städtebaulich-integrierter Lagen. Der neue ALDI-Markt wird trotz der räumlichen Nähe zum Alt-Standort deshalb keine Einzelhandelsagglomeration bilden.

**Das Vorhaben steht, wie nachfolgend geprüft, mit den Ge- und Verboten des LROP 2017 im Einklang.**

#### 1. Kongruenzgebot - LROP 2.3, Ziffer 03

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Aurich ist Moordorf als Grundzentrum festgelegt. Ohnehin ist aufgrund des periodischen Sortimentes des Einzelhandelsvorhabens der grundzentrale Kongruenzraum für die Prüfung mit dem Kongruenzgebot maßgebend.

Gem. Gutachten entstammen 90 % des Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Kongruenzraum. Laut Gutachten wird der Umsatzanteil von rd. 10 % mit Kunden aus nicht-kongruenten Räumen rein über Streukunden generiert. Das für diese Ermittlung prognostizierte Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich laut Verträglichkeitsgutachten allein auf das Gemeindegebiet. Nach meiner Einschätzung können jedoch gewisse Verflechtungen in Randbereichen der Gemeinde Ihlow und der Stadt Aurich bestehen. Aufgrund der Lage in einiger Entfernung zur Bundesstraße 72 (rd. 650 m) und der nur moderaten Erweiterung auf insg. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, scheinen die prognostizierten Vorhabenauswirkungen insgesamt jedoch schlüssig.

**Das Vorhaben hält somit das grundzentrale Kongruenzgebot ein.**



2. Konzentrationsgebot - LROP 2.3, Ziffer 04

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

**Abb. 1** Das Zentrale Siedlungsgebiet (gelbe Fläche) gemäß der Zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreis Aurich, mit markiertem Vorhabenstandorten (Pfeil)



Quelle: GeoMedia Landkreis Aurich, RROP Landkreis Aurich 2018

Das geplante Vorhaben befindet sich im Zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Moordorf.

**Das Konzentrationsgebot wird somit vom Vorhaben eingehalten.**

3. Integrationsgebot – LROP 2.3, Ziffer 05

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Das Vorhaben führt im Hauptsortiment periodische Sortimente, die aufgrund ihres kurzen Beschaffungsrhythmus stets zentrenrelevant sind. Daher hat das Projekt das Integrationsgebot zu beachten.

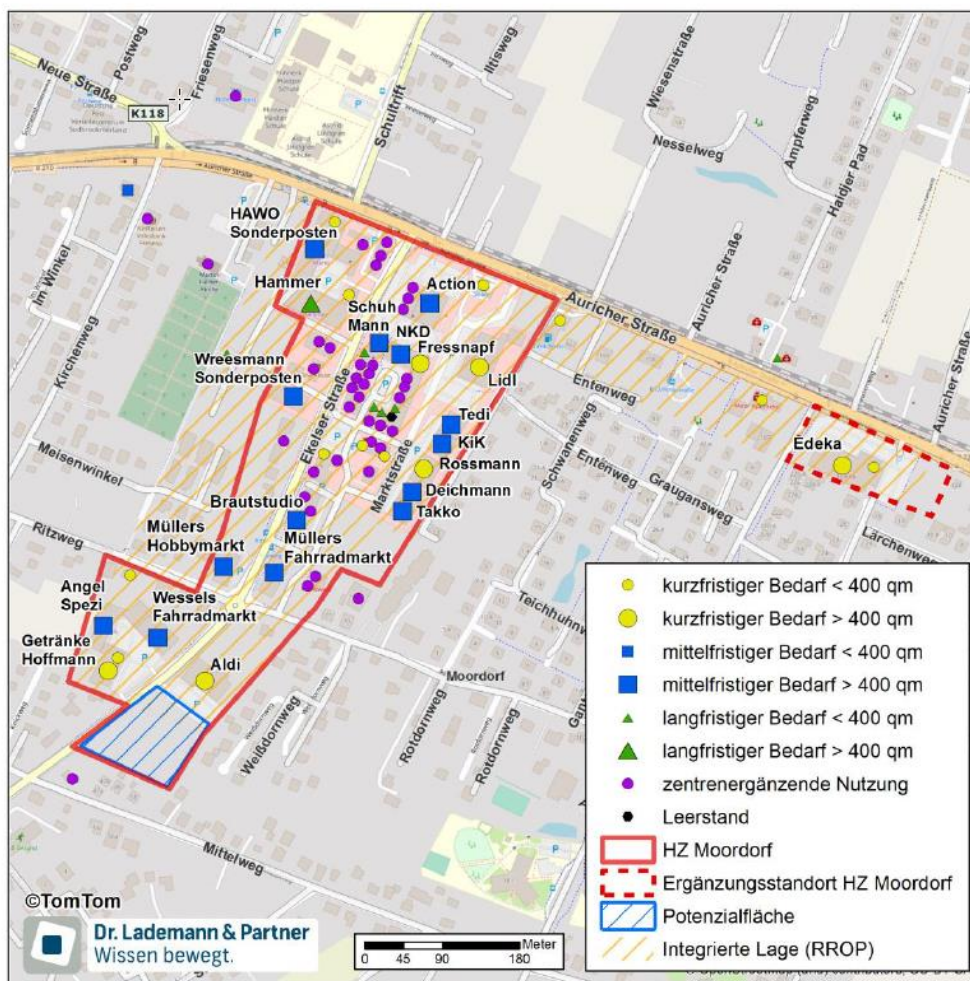
Städtebaulich-integrierte Lagen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Der Begriff der städtebaulich-integrierten Lage ist eng mit dem Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches verknüpft.

Gemäß der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Südbrookmerland aus dem Jahr 2022 liegt der Aldi-Neubau innerhalb der Potenzialfläche des Hauptzentrums Moordorf (s. Abb. 2).

**Das Vorhaben ist somit mit dem Integrationsgebot vereinbar.**



**Abb. 2** Räumliche Abgrenzung des ZVB Moordorf im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Südbrookmerland 2022



**Abbildung 41:** Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Moordorf (inkl. Ergänzungsstandort Edeka)

Quelle: Dr. Lademann & Partner (2022): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Südbrookmerland. Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

4. Beeinträchtungsverbot – LROP 2.3, Ziffer 08

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. Ein wesentliches Beurteilungskriterium hierfür sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen die das jeweilige Vorhaben auslöst.

Gemäß Gutachten wird das Vorhaben im periodischen Bedarf eine prospektive Umsatzverteilungsquote von rd. 2,5 % innerhalb des Einzugsgebietes auslösen. Bedingt durch Angebotsüberschneidungen und der unmittelbaren Nähe ist das Hauptzentrum Moordorf tendenziell stärker vom Vorhaben betroffen (ca. 2,9 %). Hierbei handelt es sich jedoch um eine Umverteilung innerhalb des ZVB Moordorf.

Der ZVB Victorbur wird gemäß Gutachten voraussichtlich eine Umverteilungsquote von ca. 1,8 % zu verzeichnen haben. Da innerhalb des ZVB Victorbur kein Lebensmitteldiscounter ansässig ist, sind die Umsatzumverteilungen etwas geringer.



Gemäß Gutachten sind die Auswirkungen auf das Umland vergleichsweise gering (10 % Umsatzanteil, sowohl periodisch als auch aperiodisch und insgesamt). Der umsatzumverteilungsrelevante Umsatzanteil im Umland (Aurich, Ihlow und Marienhafte) wird somit je Gemeinde/Standort-lage unterhalb der 0,1 Mio. €-Marke liegen, ab welcher Grenze Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachzuweisen sind.

**Das Vorhaben ist somit mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.**

5. Abstimmungsgebot

Gemäß LROP Kap. 2.3 Ziff. 07 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen. Als Mitgliedslandkreis der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland richtet sich die Vorgehensweise zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben nach den Vorgaben dieser Kooperation. Durch die geplante Erweiterung des Discount-Marktes wird die Moderationsschwelle gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland überschritten.

Gemäß den Anforderungen der Einzelhandelskooperation waren entsprechend die Industrie- und Handelskammer Ostfriesland, der Einzelhandelsverband Ostfriesland sowie die umliegenden Gemeinden zu befragen, ob dort Bedenken gegenüber den Vorhaben bestehen und ob eine Moderation für erforderlich erachtet wird.

Im Rahmen der Abfrage zur Moderation ergingen keine Einwände gegenüber dem geplanten Vorhaben.

**Das Vorhaben erfüllt somit das Abstimmungsgebot.**

**Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland**

Bei einer Einzelhandelsentwicklung ist zudem die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der jeweiligen Stadt oder Gemeinde zu prüfen.

Wie bereits im Rahmen der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben erwähnt, wurde ein neues Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland im Juni 2022 vom Rat der Gemeinde beschlossen.

Laut des geltenden Konzeptes aus dem Jahr 2022 (S. 74 f.) sollen großflächige und sogkräftige Magnetbetriebe dem Hauptzentrum Moordorf vorbehalten werden. Insbesondere spielen dabei Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine wichtige Rolle für den regelmäßigen Besuchsanlass. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes 2022 fungiert der ALDI-Markt bereits heute als wichtiger, gemeindeweit bedeutsamer Magnetbetrieb, welcher im Hauptzentrum Moordorf funktional richtig verortet ist.

**Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022 festgelegten Potenzialfläche ist das Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland vereinbar.**

**Empfehlung**

Typischerweise werden in ALDI-Märkten im Randsortiment Aktionswaren angeboten. Zugleich gilt es, die periodischen Bedarfe als Kernsortiment festzulegen. Meine Empfehlung ist



daher, in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den ALDI festzulegen, dass auf mindestens 90 Prozent (945 m<sup>2</sup>) der Gesamt-Verkaufsfläche ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.

Periodische Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
- Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.

Eine Regulierung der Randsortimente ist bei dieser Vorgehensweise nicht notwendig.

Zur rechtssicheren Umsetzung der o. g. maximal zulässigen Verkaufsfläche und der Regulierung des Kernsortimentes, empfehle ich die Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen.

### **Befristung**

Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. In diesem Sinne ist die raumordnerische Beurteilung kein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt.

Gemäß § 11 Abs. 2 des NROG vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456) ist die Geltungsdauer einer landesplanerischen Feststellung zu befristen. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach fünf Jahren eine raumordnerische Beurteilung in der Regel nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Analog zur Befristung von landesplanerischen Feststellungen befriste ich daher diese raumordnerische Beurteilung bis zum

**15.08.2027.**

### **Kostenlastentscheidung**

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und daher die Kosten zu tragen. Über die Höhe der Kosten wird in einem separaten Kostenfestsetzungsbescheid entschieden.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen die Kostenlastentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg, Schlossplatz 10, 26122 Oldenburg, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



(M. Hagen)



LANDKREIS AURICH

Angewandte Rechtsvorschriften:

- Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)
- Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 1986)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung der Verordnung vom 6. Juli 2017 (Nds. GVBl. S. 232)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich 2018 in der Fassung der Bekanntmachung als Satzung vom 25.10.2019

