

## Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Horumersiel (Gemeinde Wangerland, BPlan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel / Andelweg) gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

### **Erforderlichkeit der Raumordnerischen Beurteilung**

Regelmäßig wird bei einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsprojektes ausgegangen, für das die Durchführung einer Raumordnerischen Beurteilung erforderlich ist, weil wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des LROP 2012, 2.3, Satz 19 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ (bzw. LROP Entwurf 2016 2.3 08) nicht ausgeschlossen werden können. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Beeinträchtigungen bereits bei weniger als 800 qm VKF vorliegen oder bei mehr als 800 qm VKF nicht vorliegen (Einzelfallprüfung). Dabei wird nicht zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des LROP 2012 bzw. des LROP Entwurfs 2016 umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkung von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) ist in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.<sup>1</sup>

Das in Rede stehende Einzelhandelsgroßprojekt „Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Horumersiel“, welches eine Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche umfasst, liegt über dem Schwellenwert von 800 qm VKF. Ob durch das Projekt wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bedarf einer näheren Betrachtung - eine Raumordnerische Beurteilung ist daher erforderlich.

### **Raumordnerische Beurteilung**

Als Grundlagen für die Raumordnerische Beurteilung wurden das LROP 2012, 2.2 „Entwicklung der zentralen Orte“, das LROP 2012, 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, das RROP Friesland 2003, der BPlan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel / Andelweg“ einschließlich Begründung sowie der Leitfaden der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland<sup>2</sup> verwendet. Darüber hinaus wurde die Entwurfsfassung des LROP 2016 (Stand: 26.04.2016) berücksichtigt, wobei voraus zu schicken ist, dass trotz veränderter Kriterien<sup>3</sup> und neuer Kapitelgliederung<sup>4</sup> durch die Anwendung eine ähnliche Zielwirkung erzielt wird – diese jedoch differenzierter ausfällt und schon heute „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ eine Bindungswirkung entfaltet. Des Weiteren gilt die aktuelle Rechtsprechung (EuGH, BauGB, BVerwG, OVG'e). Ferner wurden das 2016 beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland sowie die ebenfalls durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erstellte Verträglichkeitsanalyse als Grundlagen genutzt.

<sup>1</sup> LROP 2012, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ zu Ziffer 03

<sup>2</sup> Hannover, August 2003, Aktualisierung 2013

<sup>3</sup> Beispielsweise die Verwendung der Sortimentsunterteilung in (a-)/periodische Sortimente.

<sup>4</sup> Die Kapitel heißen im LROP-E 2016 2.2. Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte bzw. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels.

## Bewertung

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Einleitung einer Moderationsrunde im Sinne der Einzelhandelskooperation ist daher nicht erforderlich.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Verträglichkeitsprüfung). Die Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes spielen dabei keine Rolle, insofern ist von einer Wettbewerbsneutralität der Unteren Landesplanungsbehörde auszugehen. Die Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot). Beim Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des LROP 2012 bzw. des LROP Entwurfs 2016 handelt es sich um Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind (Beachtungsgebot). Soweit die Raumordnerische Beurteilung diese Ziele als Entscheidungsgrundlage heranzieht, ergeben sich daraus entsprechende Bindungswirkungen gegenüber der Gemeinde Wangerland.

In den weiteren Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) sind die Ergebnisse der Raumordnerischen Beurteilung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die Umsetzung bzw. Überwachung der Regelungen zum Einzelhandel, die sich letztlich aus einer Baugenehmigung ergeben; so z.B. Anzahl der Parkplätze, zulässige Verkaufsflächen oder Sortimente; sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und/oder eine Veränderung der Sortimentsstruktur bedürfen in der Regel einer Raumordnerischen Beurteilung, der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes und einer Baugenehmigung, soweit keine bestehenden Bau- und Planungsrechte vorliegen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten wird mit der Raumordnerischen Beurteilung die Raumverträglichkeit des Vorhabens an dem neuen bzw. erweiterten Standort geprüft. Die Raumordnerische Beurteilung kann nicht mit Auflagen, Bedingungen oder Maßgaben zu dem alten Standort ergänzt bzw. verbunden werden oder sich auf frühere Beurteilungen beziehen<sup>5</sup>.

## Standort, Beschreibung des Vorhabens

### Alter Standort:

Stimmt mit dem neuen Standort überein, da es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung handelt. Der Ort Horumersiel-Schillig, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, ist als Nordsee-Heilbad klassifiziert und in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ dargestellt.

---

### Neuer Standort:

#### *Flächenanteile:*

- Bestand SB-Markt: 1.184 qm,

---

<sup>5</sup> Aufgrund der Tatsache, dass es im Bereich Einzelhandel zu schnellen Veränderungen der kaufkraftspezifischen Kennziffern kommt.

- Reduzierung Lager: 47 qm,
- Reduzierung Leergut: 33 qm,
- Erweiterung Verkaufsfläche: 292 qm,
- Zusätzliche Verkaufsfläche insgesamt: 212 qm,

*Warengruppe, Branchen-Code, Sortiment:*

Es sind weiterhin max. 10% der Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente vorgesehen.

*Einzugsgebiet nach Verträglichkeitsstudie*

- 16% Zone 1 (näheres Umland wie Horumersiel, Schillig, Minsen) , 57% Zone 2 (weiteres Umland wie Hohenkirchen, Hooksiel, Tettens) und 27% Touristen

Die prozentualen Angaben beziehen sich auf die in der von Dr. Lademann & Partner erstellte Tabelle mit absoluten Werten über das Kundenpotenzial des Vorhabens. Die Untere Landesplanungsbehörde geht daher von einem Einzugsgebiet von 27% Touristen aus, auch wenn in dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner im Folgenden von 25% (rundungsbedingt?) ausgegangen wird.

*Angaben zum Baugrundstück*

Der im Aufstellungsverfahren befindliche BPlan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel / Andelweg“ ist im Ort Horumersiel der Gemeinde Wangerland zu verorten. Die genaue Lage des Baugrundstücks ist dem Bebauungsplan und den Übersichtsplänen im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben „Erweiterung Verbrauchermarkt Horumersiel“ wird von Dr. Harms durchgeführt.

Das 2016 durch Ratsbeschluss verabschiedete Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland wird als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für die Planung herangezogen.

Nach dem LROP 2012 bzw. dem RROP 2003 nimmt die Gemeinde Wangerland mit Hohenkirchen gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahr. Sowohl der Standort Hooksiel als auch Schillig-Horumersiel dienen einzelhandelsbezogen der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung sowie Touristen und decken mit zentrenrelevanten Sortimenten den allgemeinen täglichen Grundbedarf ab. Beide Orte sind nicht Bestandteil des Grundzentrums. Beide Ort sind aber in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ dargestellt.

Dazu enthält das LROP folgende Zielfestlegung, die zu beachten ist<sup>6</sup>:

„ (1) Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

(2) Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

(3) Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.“

---

<sup>6</sup> LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“/ LROP 2016, 2.203, Satz 3 bis 6

*Möglicher Einzugsbereich (Absatzgebiet)*

Der mögliche Einzugsbereich im Randbereich Horumersiel-Schillig umfasst die Gemeinde Wangerland mit den entsprechenden Ortsteilen Hooksiel, Minsen-Förrien, Wiefels, Tettens, Waddewarden und dem Grundzentrum Hohenkirchen. Außer dem Grundzentrum Hohenkirchen sowie den Orten Hooksiel und Horumersiel verfügt kein Ort über einen großflächigen Nahversorger. Zudem befinden sich das Mittelzentrum Jever in rd. 20 km und das Oberzentrum Wilhelmshaven in rd. 25 km Entfernung. Der grundzentrale Kongruenzraum umfasst das Gemeindegebiet von Wangerland.

Ergänzend wird auf die touristische Bedeutung des Verflechtungsbereichs hingewiesen, die sich wie folgt darstellt (Stand: 2015)<sup>7</sup>:

<b>Tourismus (WTG) 2015</b>			
	<b>Übernachtungsgäste</b>	<b>Gesamte Anzahl Übernachtungen</b>	<b>Tagessatz Ausgaben Übernachtungsgäste (in €<sup>8</sup>)</b>
<b>Friesland</b>	614.443	3.878.554	28,70
<b>Wangerland</b>	321.194	2.025.834	9.218.267,80
<b>Hooksiel</b>	92.838	588.026	2.664.450,60
<b>Horumersiel-Schillig</b>	190.163	1.249.933	5.457.678,10
<b>Minsen-Förrien</b>	8.254	47.449	236.889,80
<b>Hohenkirchen und übrige Gemeinde</b>	29.939	140.426	859.249,30

Quelle: Wangerland Touristik GmbH, dwif

Es wird deutlich, dass der Wirtschaftsbereich Erholung, Freizeit und Tourismus signifikante Auswirkungen auf das Konsumgeschehen im Verflechtungsbereich hat und darüber zusätzliche Bedarfe generiert werden, die über die Versorgungsfunktion für die Dauerwohnbevölkerung hinausgehen.<sup>9</sup> Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner geht von einem zusätzlichen Umsatzpotenzial im Einzugsgebiet von 0,9 Mio. € aus, der durch die Touristen ausgelöst wird und ca. 25% der verfügbaren Kaufkraft darstellt. Es ist also von vorhabenbedingten Mehreinnahmen von 243.000€ pro Jahr durch Touristen zu rechnen.

**Prüfregeln Einzelhandelskooperation Ost-Friesland***Prüfregel 1 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)**Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?*

*„Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich im Ortsteil Horumersiel-Schillig. Es liegt ein prospektives Einzugsgebiet zugrunde, das seinen Umsatz maßgeblich (zu 75%) aus dem eigenen Gemeindegebiet rekrutiert. Zudem gehen die Gutachter von einer touristischen Potenzialreserve von 25% aus. Die Erschließung des Vorhabenstandortes ist durch den zu erweiternden Edeka-Markt über den Andelweg an die K 325 gewährleistet. Aufgrund der „Randlage“ im Nordosten von Wangerland erstreckt sich die Ausstrahlungskraft des Vorhabens ausschließlich auf die Gemeinde. So umfasst*

<sup>7</sup> Wangerland Touristik GmbH, 31.12.2015, es werden Hotel, Gaststätten, Privatunterkünfte, Jugendherbergen, Kurhäuser, Kurkliniken sowie auf Campingplätzen dargestellt.

<sup>8</sup> Pro Person wird ein Tagessatz von 28,70€ als touristische Ausgaben veranschlagt.

<sup>9</sup> Es werden alle touristischen Ausgaben berücksichtigt; eine gesonderte Darstellung nach NuG ist im Anhang beigefügt.

*auch das 15-Minuten-Fahrgebiet lediglich Bereiche von Wangerland. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist ebenfalls nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im Wangerländer Gemeindegebiet intensivieren.“ Dr. Lademann & Partner Verträglichkeitsanalyse 2016 S. 48*

Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland schließt sich der Einschätzung der Gutachter an. Wie bereits genannt, geht die Untere Landesplanungsbehörde dabei von einer touristischen Potenzialreserve von 27% aus. Es wird durch die Vorhabenrealisierung voraussichtlich nicht zu Kaufkraftabwanderung in die Nachbarkommunen Wilhelmshaven, Jever, Schortens, Wangerooge oder dem Landkreis Wittmund kommen, da der Vorhabenstandort von dort außerhalb des 15-Minuten-Fahrgebiets liegt.

Prüfregel 2 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften zu erwarten?

*„Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort zu bewerten, was in etwa auch der Einschätzung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Wangerland entspricht (Lage im funktionalen Ergänzungsstandort einer bipolaren Standortlage).*

*Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts ist das Vorhaben auf die wohnortnahe Grundversorgung für die Ortsteile Horumersiel-Schillig ausgerichtet. Das Erweiterungsvorhaben dient der Absicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs.*

*Die Umsatzverteilungswirkungen werden maßgeblich innerhalb des Gemeindegebietes und hierbei vor allem im Nahbereich (Ortsteile Horumersiel und Schillig) induziert. Zusätzlich wird im Zuge der Vorhabenrealisierung das touristische Potenzial im Nahbereich besser vor Ort gebunden. Das Vorhaben wird im überschaubaren Maße in der Lage sein, bisher abfließende Nachfrageströme auf sich umzulenken. In den außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Kommunen werden keine messbaren Umsatzverteilungsquoten erzielt.“ Dr. Lademann & Partner Verträglichkeitsanalyse 2016 S. 48*

Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland schließt sich der Einschätzung der Gutachter bezüglich der Auswirkungen auf die Nachbarkommunen an. Es ist weitergehend anzumerken, dass sich der Standort des Verbrauchermarktes zwar außerhalb des Ortskerns, verkehrsorientiert, aber noch in integrierter Lage befindet.<sup>10</sup> Auf die Städte Wilhelmshaven und Jever und den Landkreis Wittmund sind trotz der Standortlage an der K235 keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der laut Verträglichkeitsstudie gesamte zu erwartende Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung von 0,9 Mio. € sowie der Marktanteilszuwachs von 1,6% werden angesichts negativer Bevölkerungsentwicklung in den Sommermonaten vor allem durch touristische Kaufkraft erzeugt werden.

Des Weiteren wird dieser Umsatz vornehmlich durch die intrakommunale Marktdurchdringung im Wangerländer Gemeindegebiet generiert werden. Diesbezüglich weist die Untere Landesplanungsbehörde ausdrücklich darauf hin, dass es durch die Vorhabenrealisierung jedoch zu negativen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Nahversorgern in den Nachbarortschaften innerhalb der Gemeinde Wangerland kommen kann. Dies kann sich insbesondere negativ auf die perspektivische Ansiedlung eines Vollsortimenters im Grundzentrum Hohenkirchen auswirken, weil die Standorte Horumersiel und Hooksiel für die für das Kundenpotential schneller erreichbar sind.

Prüfregel 3 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

Welche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen/ Nachbarortschaften bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

„Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Täglicher Bedarf beträgt im Einzugsgebiet des Vorhabens, das identisch mit der Gemeinde Wangerland insgesamt ist, aktuell rd. 690 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Landemann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus.

In der differenzierten Betrachtung wird die Ausstattung mit Waren des Täglichen Bedarfs im Jahr 2017 oberhalb der Vergleichswerte liegen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die quantitativ hohe Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines kleineren Edeka-Verbrauchermarkts. Die Erweiterung induziert eine Aufwertung des grundversorgungsrelevanten Angebots. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter ein breites und häufig nachgefragtes Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs verfügt und dadurch gerade auf einen wohnungsnahen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist. Das Vorhaben ist zudem als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche um knapp 4 %-Punkte auf knapp 6.600 qm erhöhen. Die Ausstattung würde um 26 qm/Tausend Einwohner auf bis zu 720 qm/Tausend Einwohner ansteigen.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich in Wangerland aktuell auf 127 % und würde unter Beachtung der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge bis 2017 um 1 %-Punkt ansteigen. Der Umsatz wird im Jahr 2017 demnach rund 28 % über der am Ort vorhandenen Nachfrage liegen. Die Nachfragezuflüsse sind im untergeordneten Maße aus einer Umlenkung bisheriger Abflüsse sowie vor allem auf die verbesserte Bindung touristischer Potenzials zurückzuführen. Diese wird in Bezug auf das Vorhaben weiterhin bei rd. 25 % liegen.

In der differenzierten Betrachtung sind vor allem vor dem Hintergrund der sehr hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde Wangerland insgesamt sowie für den Nahbereich zu relativieren. Wie bereits genannt, liegt unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale sogar eine rechnerische Unterversorgung vor. Zugleich trägt das Vorhaben zur qualitativen Verbesserung des Angebots bei. Auch nach Erweiterung handelt es sich bei dem Edeka-Markt Horumersiel im interkommunalen Vergleich um einen kleineren Anbieter. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtungsverbot (keine Wirkungen rechnerisch nachweisbar) auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot der Nachbarkommunen auszuschließen.“ Dr. Landemann & Partner Verträglichkeitsanalyse 2016 S. 49-50

Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland schließt sich dieser Einschätzung an. Aufgrund der Beibehaltung der Sortimentsbreite sowie des weiterhin eingehaltenen Grenzwertes von maximal 10 % für aperiodischen Bedarf sind interkommunal keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Außerdem handelt es sich bei dem Verbrauchermarkt in Horumersiel um einen bedeutenden, nahversorgungsrelevanten Standort, von dem insbesondere auch Touristen profitieren.

Intrakommunal betrachtet werden durch die Erweiterung des Edeka-Marktes in Horumersiel Teile der im Einzelhandelsentwicklungskonzept Wangerland 2016 genannten Flächenpotenziale zur Expansion nahversorgungsrelevanter (1.500qm) sowie zentrenrelevanter Sortimente (800qm) genutzt, die dann nicht mehr für die Ausweitung der Versorgungsfunktionen im Grundzentrum Hohenkirchen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Wangerland sollte dies in der Abwägung berücksichtigen.

---

<sup>10</sup> In der Verträglichkeitsstudie ist erläutert, dass trotz der Lage außerhalb eines zentralörtlichen Siedlungsgebiets

Prüfregel 4 EHKWelche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch die Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

„Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort ist allerdings als solitäre Streulage zu bezeichnen, die mit einer Erweiterung um 18% bestandsorientiert abgesichert werden soll.“ Dr. Lademann & Partner Verträglichkeitsanalyse 2016 S. 50

Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland schließt sich der Einschätzung der Gutachter an, dass sich das Einzelhandelsvorhaben nicht innerhalb einer Einzelhandels-Agglomeration befindet und sich diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Nachbarkommunen ergeben.

Die Öffnungszeiten werden wahrscheinlich nach wie vor beibehalten, wobei anzumerken ist, dass der Verbrauchermarkt aufgrund des Status „Erholungsstandort“ auch an Wochen- und Feiertagen geöffnet hat und daher nach touristischen Aspekten zusätzliche Attraktivität auf den Ort ausübt. Da dies aktuell bereits der Fall ist, kann angenommen werden, dass es aufgrund dessen zu keiner Verschiebung der Kaufkraftströme kommt.

Prüfregel 5 EHK (Kongruenzgebot)Deckt sich die Neuansiedlung / Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

„Der grundzentrale Versorgungsauftrag umfasst in der Warengruppe Täglicher Bedarf folgende grundzentrumstypische Angebotsformen: kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Discountmarkt, Supermarkt, kleiner Verbrauchermarkt (bis 3.000 qm), Drogeriemarkt, Apotheke, Heimtierfachgeschäft, Blumengeschäft, Wochenmarkt.“

Das Vorhaben liegt unterhalb des Schwellenwertes von max. 3.000 qm VKF für einen Verbrauchermarkt. Der Edeka-Markt wird mit einer projektierten Verkaufsfläche von 1.400 qm als grundzentrumstypische Angebotsform dem grundzentralen Versorgungsauftrag gerecht.“ Dr. Lademann & Partner Verträglichkeitsanalyse 2016 S. 50

Nach Einschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland muss zu der gutachterlichen Beurteilung angemerkt werden, dass der Ort Horumersiel-Schillig nach dem LROP 2012 bzw. dem RROP 2003 nicht die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahrnehmen kann. Ausnahmsweise sind nach LROP 2012 bzw. dem Entwurf 2016 neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig. Da die Ortschaft Horumersiel-Schillig im RROP 2003 als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ dargestellt ist und durch den funktionalen Ergänzungsstandort mit seiner bipolaren Standortlage auf die wohnortnahe Grundversorgung des Ortes Horumersiel-Schillig abzielt, ist die Ausnahmeregelung hier zu übertragen. Da nach der Vorhabenrealisierung nur 136 qm von 1.396 qm dem aperiodischen Bedarf zugeordnet sind, wird der für die Ausnahmeregelung notwendige Tatbestand von höchstens 10% Verkaufsfläche für den aperiodischen Bedarf erfüllt.

---

ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht.

### **Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung**

Die grundsätzliche Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel am Andelweg in Horumersiel, wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 bzw. 2016 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet.

Durch die Klassifizierung als Nordsee-Heilbad besteht in Horumersiel ein großes touristisches Kaufkraftpotenzial, sodass die prognostizierten Umsatzzuwächse – unter dem Eindruck negativer Bevölkerungsentwicklung – hauptsächlich durch Touristen generiert werden wird. Allerdings sollte nicht nur im Rahmen einer interkommunalen Beurteilung auf die Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Ober- und Mittelzentren geachtet werden, sondern auch auf die intrakommunalen Umsatzumverteilungswirkungen. Da diese laut Verträglichkeitsstudie im periodischen Bedarf bei durchschnittlich lediglich bei 3 % liegt, sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Vorhabenrealisierung zu erwarten. Es ist aber insbesondere zu beachten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundzentrums Hohenkirchen (insbesondere die Ansiedlung eines Vollsortimenters) nicht durch die stetige Erweiterung des Angebots in den Nicht-Grundzentren Hooksiel und Horumersiel beeinträchtigt werden darf. Insbesondere sollte sich die Gemeinde mit der weiteren Ausdifferenzierung bzw. Ergänzung der Einzelhandelsstruktur im Grundzentrum Hohenkirchen auseinandersetzen.

Die Untere Landesplanungsbehörde Friesland hat daher keine Einwände gegen die Erweiterung der Verkaufsflächen in einem Verbrauchermarkt in Horumersiel, solange die Entwicklungsmöglichkeiten mit einem Vollsortimeter von Hohenkirchen gewahrt bleiben und die Gemeinde diese strukturelle Entwicklung des zentralen Ortes sich weiterhin zum Ziel macht. Ergänzende und nicht großflächige Angebote der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen sind hierbei unbenommen, so sie sich nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts richten.