



122. Flächennutzungsplanänderung der SG Nordhümmling

Bebauungsplan Nr. 76 „Einkaufszentrum - Erweiterung“ der Gemeinde Esterwegen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet der 122. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Nordhümmling bzw. des Bebauungsplanes Nr. 76 der Gemeinde Esterwegen umfasst das Flurstück Nr. 172/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 171/1, 171/2 und 184/94 der Flur 40, Gemarkung Esterwegen, im südlichen Bereich der Ortslage. Es grenzt im Osten an die Poststraße (K 116) und im Norden an die Straße „Erlenweg“ an bzw. bezieht es Teile des Straßengrundstückes des Erlenweges mit ein.

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

2. Planungsanlass / Planung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und stellt eine Baulücke innerhalb der Ortslage von Esterwegen entlang der Poststraße dar. Unmittelbar nördlich schließt sich der zentrale Versorgungsbereich mit wesentlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen der Gemeinde Esterwegen an.

Im Gebiet möchte sich ein Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln. Das Marktgebäude soll im westlichen Bereich mit zur Poststraße vorgelagerten Stellplätzen realisiert werden (s. Anlage 1). Es ist vorgesehen, im neuen Gebäude einschließlich Leergutannahme und weiterer Fachshops und Dienstleistungen (z.B. Bäckerei / Café mit Verzehrbereich) eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.824 m² zu realisieren. Auch Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Poststelle oder Bankautomat, sind als ergänzende Nutzung denkbar.

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist die geplante Nutzung außer in einem Kerngebiet nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Aus diesem Grund ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich mit bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist

die Ausweisung des vorliegenden Einzelhandelsstandortes städtebaulich sinnvoll und bietet gleichzeitig günstige Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Das Vorhaben soll daher durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ermöglicht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden regulierende Festsetzungen zur zulässigen Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wird daher parallel auch der Flächennutzungsplan geändert (122. Änderung des Flächennutzungsplanes).

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.

Bei Einzelhandelsgroßprojekten sind jedoch 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 (Beeinträchtigungsverbot).

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 2010) des Landkreises Emsland ist die Gemeinde Esterwegen 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 Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung betraut.

Das Plangebiet selbst und die umgebenden Flächen sind als zum Siedlungsbereich gehörend als bebauter Bereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich dargestellt.

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Esterwegen

Durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, wurde im Jahr 2019 ein Einzelhandelskonzept (EHK 2019) für die Gemeinde Esterwegen erstellt. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet analysiert. Danach wird die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Esterwegen mit einer Wertung von insgesamt 129 als sehr gut für ein Grundzentrum eingestuft. Bei den Angeboten des täglichen (periodischen) Bedarfs wird eine Zentralität von 150 erreicht; für die Branche Nahrungs- und Genussmittel wurde eine Handelszentralität von 158 ermittelt. Es sind somit messbare Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Gemeinde Esterwegen zu verzeichnen. Der größte Besatz an strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben ist dabei nördlich des Plangebietes entlang der Poststraße angeordnet.

Die Gemeinde übernimmt jedoch als einziges Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde Nordhümmling neben der Nahversorgung der eigenen Bevölkerung auch die Versorgungsfunktion der weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde.

In den weiteren Mitgliedsgemeinden sind nur teilweise wettbewerbsrelevante Einzelhandelsangebote im Segment Lebensmittel vorhanden. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Nachfragepotenziale in der Samtgemeinde liegt die Handelszentralität in der Branche Nahrungs- und Genussmittel, wie auch bei der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege jeweils unter 100 (93 bzw. 81), bezogen auf die Ausstattung im Samtgemeindegebiet.

Im aperiodischen Bedarfsbereich wird im Gemeindegebiet eine Handelszentralität von 104 erzielt, wobei die Spannweite der Zentralitätswerte bei den Sortimenten sehr groß ist (EHK 2019, Abb. 26) und, insbesondere bei Berücksichtigung des Samtgemeindegebietes als Einzugsgebiet, bei einigen Warengruppen deutliche Entwicklungsspielräume lässt. Nach dem EHK sollte daher im Einzelfall geprüft werden, ob durch gezielte Ergänzungen und eventuelle Flächenerweiterungen die Zentralität noch gesteigert werden kann. Die Entwicklung sollte sich hierbei jedoch ausschließlich auf den Ortskern von Esterwegen konzentrieren.

Darauf aufbauend wurde ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) für die Gemeinde Esterwegen definiert. Dieser grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Nach der Zielsetzung im EHK soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden.

Als einschränkender Faktor wurde im EHK auf die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich hingewiesen. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.

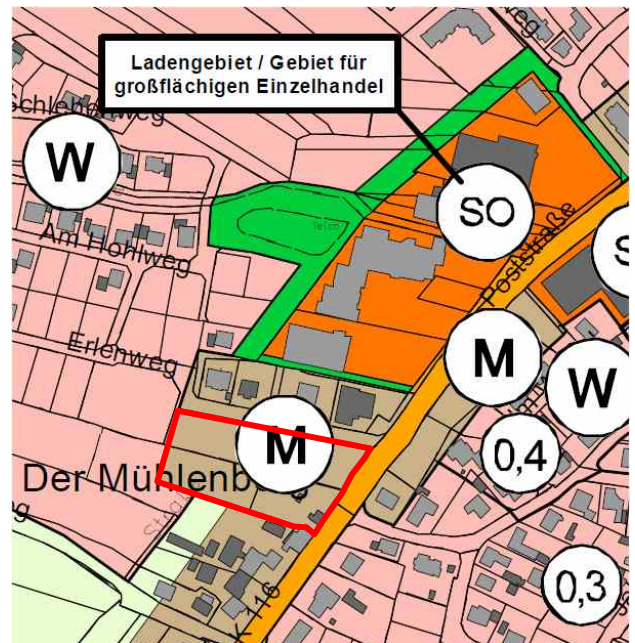
Nach der Arbeitshilfe zum LROP 2017 können jedoch auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche noch „städtebaulich integriert“ sein, wenn sie, wie vorliegend gegeben - räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend -, die-

sen funktional ergänzen. Die Arbeitshilfe zum LROP 2017 nennt erst eine fehlende fußläufige Anbindung von bis zu 10 Minuten Fußweg (max. 700-1000 m), an den zentralen Versorgungsbereich, ab der eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht kommt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist das Plangebiet, einschließlich einer nördlich des Erlenweges vorhandenen Bauzeile und der südlich angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich schließen sich daran als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und rückwärtig als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche an. Auch die südöstlich gelegenen Flächen entlang der K 116 sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan Nr. 76 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt werden. Parallel zum Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling durch Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ geändert (122. Flächennutzungsplanänderung).



— Plangebiet

Bestehende Nutzungsstruktur

Die südliche Teilfläche im Plangebiet stellt sich überwiegend als Weidefläche dar, welche durch einen südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Der südwestliche Randbereich wird durch den Betrieb als Lagerfläche genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Westen fort. Die nördliche Teilfläche im Plangebiet ist derzeit Acker.

Nördlich verläuft die Straße „Erlenweg“. Am nördlichen und nordwestlichen Rand bezieht der Geltungsbereich Teile des Straßengrundstückes mit ein, um an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 25 „Westlich Mühlenkamp, Teil I“, 1. Änderung“ der Gemeinde anzuschließen.

Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich südlich des Erlenweges ein Regenrückhaltebecken. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25, 1. Änderung“, welcher sich nach Westen und Nordwesten fortsetzt und auf den weiteren Flächen ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Planung ist im Wesentlichen umgesetzt und die Grundstücke sind fast vollständig bebaut¹.

Im Osten wird das Gebiet durch die Poststraße (K 116) und eine dort befindliche Bushaltestelle begrenzt. Südöstlich des Plangebietes geht die Poststraße in die Straße „Mühlenberg“ (K 116) über.

¹ Im Rahmen einer 2. Änderung wurde ergänzend durch eine textliche Satzung eine örtliche Bauvorschrift zu Grundstückseinfriedungen aufgenommen.

Die Flächen nördlich des Plangebietes sind beidseitig der Poststraße von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Östlich schließen sich überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen an.

Unmittelbar südöstlich angrenzend befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude. Die Nutzung wurde aufgegeben, das Gebäude steht leer.

Die südlich gelegene Bebauung ist beidseitig der Straße „Mühlenberg“ durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungsnutzungen und einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt von Osten über die Poststraße / Mühlenberg (K 116) erfolgen. Der nördlich angrenzend verlaufende Erlenweg ist für die geplante gewerbliche Nutzung nicht ausreichend ausgebaut und soll nicht für eine Erschließung herangezogen werden.

Die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze werden dem Markt vorgelagert im östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und dem erforderlichen Stellplatzbedarf ist von einem hohen Versiegelungsgrad der Flächen auszugehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser werden die Möglichkeiten einer Versickerung im Gebiet durch Bodenuntersuchungen überprüft. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, wird geprüft, ob ein Anschluss des Plangebietes an das westlich bestehende Regenrückhaltebecken möglich ist. Alternativ ist für das geplante Vorhaben eine Regenwasserrückhaltung (z.B. Stauraumkanal, Drainagen) vorzusehen, die das anfallende Oberflächenwasser vor einer Einleitung in den Regenwasserkanal auf das natürliche Maß drosselt.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Verkehrslärm

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Poststraße (K 116). Das Sondergebiet soll ausschließlich tagsüber und mit dem Marktgebäude rein gewerblich genutzt werden. Schutzwürdige Wohnnutzungen sind im Gebiet, auch als Betriebswohnungen, nicht zulässig. In Bezug auf ausschließlich tagsüber genutzte Büro- oder sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume sind die einwirkenden Verkehrsimmissionen bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Aufgrund der geplanten rein gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass der Schutzanspruch dem eines Gewerbegebietes entspricht. Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet beträgt, bezogen auf Verkehrslärm, tagsüber 65 dB(A).

Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Kreisstraße wird im weiteren Verfahren ermittelt. Bei Bedarf werden erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Geruchsimmissionen

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, von dem Geruchsemissionen ausgehen. Ein weiterer, südwestlich gelegener Betrieb hält bereits einen Abstand von ca. 900 m ein.

Südwestlich des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“ der Gemeinde, welcher am 16.12.2025 als Satzung beschlossen wurde, ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das Gebiet grenzt westlich an das Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebes an. In diesem Rahmen wurde durch die Zech Umweltanalytik GmbH, Lingen, ein geruchstechnischer Bericht nach Anhang 7 der TA Luft erstellt (Bericht-Nr. LG12834.3/01 vom 28.02.2022).

Nach den Ermittlungen liegen südwestlich angrenzend zum Plangebiet Geruchsbelastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 16 % der Jahresstunden vor (Immissionswert IW = 0,16). Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geringeren Geruchsbelastung auszugehen (Auszug, s. Anlage 2).

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsimmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden (IW = 0,15) zulässig.

Der Schutzanspruch der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet entspricht dem eines Gewerbegebietes. Der Immissionswert von 0,15 für ein Gewerbegebiet bezieht sich dabei auf Wohnnutzungen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise eines Betriebsinhabers). Wohnnutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen.

Für Beschäftigte und Arbeitnehmer können, aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) nach der TA Luft höhere Immissionen zumutbar

sein, wobei in der Regel eine Geruchshäufigkeit von $IW = 0,25$ nicht überschritten werden soll. Nach dem Geruchsgutachten kann davon ausgegangen werden, dass dieser Wert im Plangebiet nicht erreicht wird und unzulässige Geruchsimmissionen im Plangebiet somit nicht bestehen.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Immissionen

Sonstige Betriebe oder Anlagen (z.B. Sportanlagen), von denen erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Lärmemissionen des Plangebietes, Verkehrsentwicklung

Im Plangebiet soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb inklusive Bäcker / Café errichtet werden. Das Marktgebäude soll im westlichen Bereich des Plangebietes entstehen und die Anlieferzone an der Südseite des Gebäudes angeordnet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden im östlichen Bereich vorgesehen.

Durch die geplante Nutzung kommt es insbesondere zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung (Zu- und Abfahrten, Parkplatzlärm, Anlieferung u.ä.).

Nördlich, südlich und östlich zum Plangebiet befinden sich gemischte Bauflächen, auf denen z.T. auch gewohnt wird. Südöstlich der Poststraße und westlich des Plangebietes befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen bzw. ausgewiesene allgemeine Wohngebiete. Südwestlich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Esterwegen umgesetzt, welcher ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Entwicklungen und der Auswirkungen des Vorhabens wird für die Planung eine Verkehrsuntersuchung und eine Ermittlung und Bewertung der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Lärmsituation durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen in die weitere Planung ein.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Das Plangebiet schließt innerhalb der bebauten Ortslage unmittelbar südlich an den im EHK 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Esterwegen an. Mit der Planung soll im Gebiet ein großflächiger Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker / Café und einer Verkaufsfläche (VF) von insgesamt bis zu 1.824 m² entstehen.

Durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, wurden bereits die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde analysiert (s. Anlage 3), wobei der Markt und eine Verkaufsfläche von 1.800 m² zugrunde gelegt wurden.

Zunächst wurde festgestellt, dass seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2019) in Esterwegen keine strukturprägenden Anbieter hinzugekommen sind. Vielmehr kam es zu einigen Geschäftsaufgaben kleinerer Betriebe sowie zur Aufgabe eines Droge-

riemarktes mit Lebensmitteln im Randsortiment. Die einzige Erweiterung wurde zwischenzeitlich nördlich des Plangebietes durch einen Lebensmitteldiscounter vollzogen.

Insgesamt ist das Nachfragepotenzial nach der Analyse der CIMA im Segment Nahrungs- und Genussmittel zuletzt stärker gewachsen als die Angebotslage im Gemeindegebiet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Handelszentralität aktuell auf einem ähnlichen Niveau wie noch 2019 liegt. Dabei ist das Angebot im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Esterwegen deutlich durch Discountangebote geprägt. Der einzige im kleinteiligen Ladenlokal vorhandene Vollsortimenter weist Modernisierungsrückstände auf.

Im vorliegenden Plangebiet soll daher ein Lebensmittelvollsortimenter umgesetzt werden.

In der Analyse 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.

Die CIMA kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Wesentlichen aus dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Esterwegen generiert werden. Die hier vorhandenen Lebensmittelmärkte liegen in nur geringer Entfernung von ca. 100 m nördlich des Plangebietes.

Das Vorhaben löst nach Einschätzung der CIMA im ZVB Umverteilungen von ca. 24,5 % aus. Wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes sind ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % i.d.R. als relevant zu bewerten. Von der neuen Wettbewerbssituation werden insbesondere der ansässige Vollsortimenter sowie nachrangig die Discountanbieter betroffen sein.

Der Modernisierungsrückstand des ansässigen Vollsortimenter weist jedoch bereits gegenwärtig in der bestehenden Betriebsform auf eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit hin. Selbst im Falle einer mit Umsetzung des Planvorhabens nicht auszuschließenden Betriebsaufgabe dieses Marktes können die weiteren Lebensmittelmärkte bzw. der neu geplante Lebensmittelmarkt die Nahversorgung für die in den umliegenden Wohngebieten lebende Bevölkerung bereitstellen bzw. wird diese durch den geplanten zukunftsfähigen Markt sogar gestärkt. Die fußläufige Erreichbarkeit zu einem nächstgelegenen Nahversorgungsbetrieb wird nicht wesentlich verändert. Zudem ist mit einer Bushaltestelle direkt am Vorhabenstandort auch eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben.

Eine Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben kann demnach eindeutig ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine durch das Planvorhaben ausgelöste strukturschädigende Wirkung der Funktionsfähigkeit des ZVB von Esterwegen ausgeschlossen werden.

Im sonstigen Untersuchungsgebiet von Esterwegen ist im vorhabenrelevanten Sortiment ebenfalls ein abwägungsrelevanter Verdrängungsumsatz von rd. 16,6 % zu erwarten, welcher überwiegend zu Lasten eines Vollsortimenters im Ortsteil Lattensberg gehen wird. Dieser befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage ohne direkten Wohnbezug außerhalb des nach dem EHK definierten zentralen und damit schützenswerten Versorgungsbereiches der Gemeinde.

Das weitere sonstige Untersuchungsgebiet in der Samtgemeinde Nordhümmling, der Gemeinden Lorup und Börger sowie der Stadt Friesoythe (Ortsteil Gehlenberg) sind mit

rd. 3,2 % bis 5,8 % jeweils nur geringfügig von Umsatzumverteilungen betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen sowie die Gefährdung wohnortnaher Versorgungsstrukturen werden für diese Bereiche ausgeschlossen.

Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesraumordnung

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

Auch das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot wird durch die zentralörtliche Lage des Vorhabenstandortes und unmittelbar angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich mit direkter ÖPNV-Anbindung als erfüllt angesehen.

Beeinträchtigungen der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte oder der verbrauchernahen Versorgung konnten nach der durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose im Untersuchungsraum nicht festgestellt werden, sodass das Beeinträchtigungsverbot ebenfalls als erfüllt angesehen wird.

Die Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt jedoch durch den Landkreis Emsland. Ein entsprechendes Verfahren soll zeitgleich erfolgen.

Natur und Landschaft

Mit der Planung werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in bebaute Fläche umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Überplanung können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung der Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durchgeführt.

Für das Plangebiet wird zudem eine faunistische Bestandsaufnahme bezüglich der Brutvögel und Fledermäuse erstellt. Die Auswirkungen durch die Planung werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bewertet.

Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll, soweit nicht innerhalb des Plangebietes möglich, auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Baudenkmal

Unmittelbar südöstlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich mit dem leerstehenden Wohngebäude Mühlenberg Nr. 2 ein Baudenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung

von Baudenkmalern sind so zu erstellen, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Baudenkmals einfügen (Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG).

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche 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 vor:

- Bauvorhaben - Lageplan (Anlage 1)
- Geruchstechnischer Bericht nach Anhang 7 der TA Luft (zum Bebauungsplan Nr. 69, Bericht - Nr. LG12834.3/01, 28.02.2022, Auszug Anlage 2)
- Auswirkungsanalyse (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 07.01.2026, Anlage 3)
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Bodenuntersuchung
- Faunistische Bestandsaufnahme / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Umweltbericht



Bauantragsplanung:		Gemarkung: Esterwegen Flur: 171/L, 171/2 und 172/3 Flurstücke:	
Lageplan			
± 0,00 = ##### m üNN = OK FFB EG			
Bauvorhaben:			
Neubau eines Nahversorgungsmarktes mit Backshop-Café			
26897 Esterwegen			
Bauherr:	halsdorfer + ingenieure projekt gmbh	Planer:	halsdorfer + ingenieure projekt gmbh
halsdorfer + ingenieure projekt gmbh Gf. Dipl.-Ing. Mario Halsdorfer Weserstraße 8, 31303 Burgdorf Tel.: +49 5136 92 331-0 Fax: +49 5136 92 331-99 Mail: buero@halsdorfer.de		halsdorfer + ingenieure projekt gmbh Dipl.-Ing. Christian Rohde, Architekt (TU) Weserstraße 8, 31303 Burgdorf Tel.: +49 5136 92 331-31 Fax: +49 5136 92 331-99 Mail: rohde@halsdorfer.de	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:500	Din A2	21.05.2026	Dipl.-Ing. C. Rohde
Freigabe Planer:		Stempel / Unterschrift:	

- Auszug -

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG12834.3/01

über eine geruchstechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes
Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg“ in 26897 Esterwegen

Auftraggeber:

Rathaus Esterwegen
Poststraße 13
26897 Esterwegen

Bearbeiter:

Irina Kötter M. Sc.

Datum:

28.02.2022

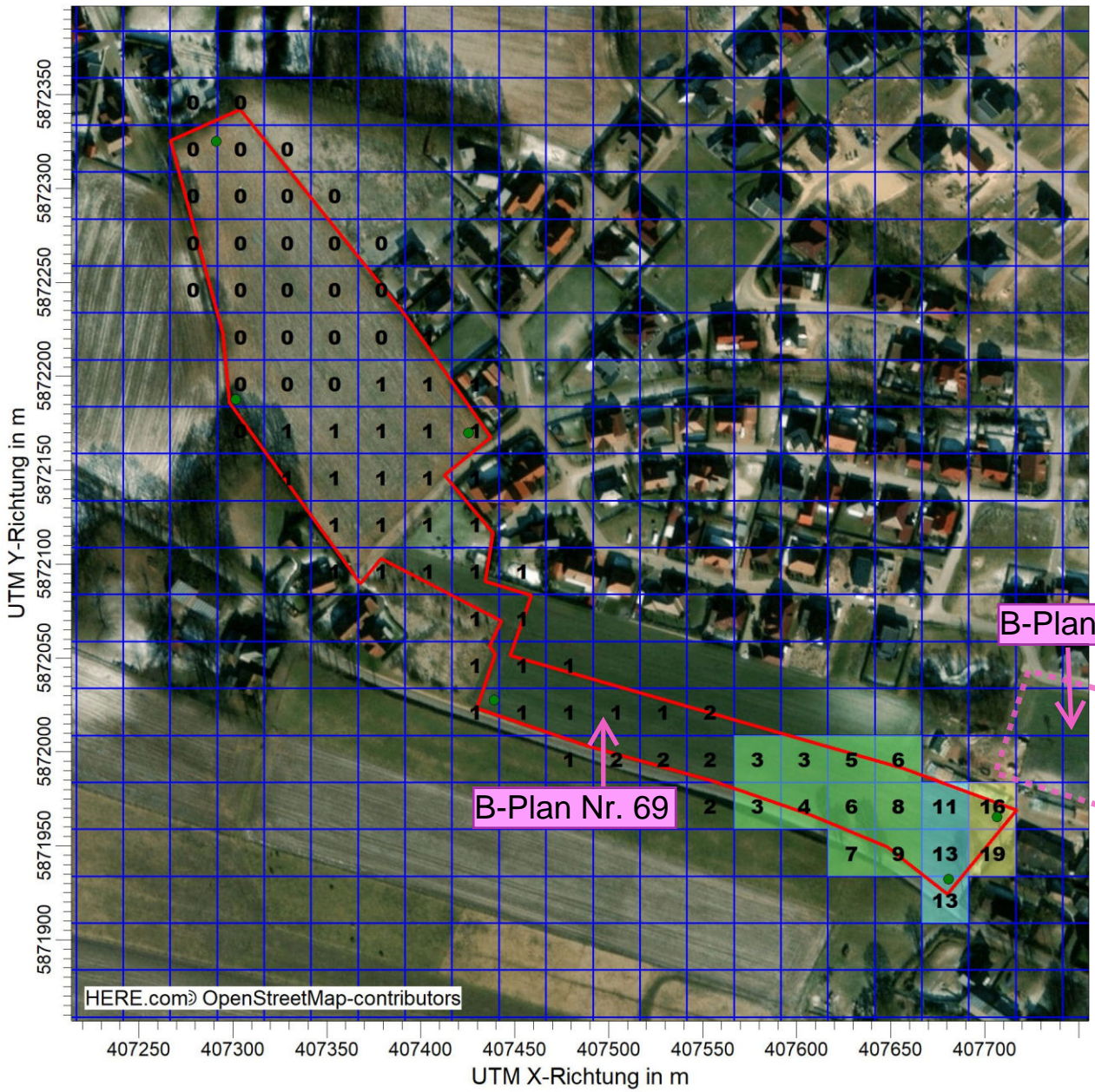


ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-10 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-80 • E-Mail umweltanalytik@zechgmbh.de

ANALYTIK

LUFTINHALTSSTOFFE

STAUB



ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchstunden (Auswertung) / 0 - 3m %
 ODOR_MOD ASW: Max = 19 (X = 407704,09 m, Y = 5871946,31 m)



BEMERKUNGEN: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen	STOFF:	FIRMENNAME:	
	ODOR_MOD	Zech Umweltanalytik GmbH	
	EINHEITEN:		
	%		
QUELLEN:	55	MAßSTAB:	1:3.500
		0 0,1 km	
AUSGABE-TYP:	ODOR_MOD ASW	DATUM:	01.03.2022
		PROJEKT-NR.:	LG12834



**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden
und Regionen**

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Poststraße / Erlenweg in der Gemeinde Esterwegen

Projektleitung: M. Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Bearbeitung: M. A. Wirtschaftsgeographie Leonardo Schmidt

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

Wien (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 Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. 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.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5	5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP	29
2 Darstellung des Planvorhabens	6	6 Abschließende Bewertung	32
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet ...	9	7 Methodik	33
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes	9		
3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet	12		
3.3 Gemeinde Esterwegen	14		
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Gemeinde Esterwegen	14		
3.3.2 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Esterwegen	16		
3.3.3 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Nordhümmling	16		
3.4 Gemeinde Lorup	17		
3.4.1 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Lorup	17		
3.5 Gemeinde Börger	17		
3.5.1 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Börger	17		
3.6 Stadt Friesoythe	18		
3.6.1 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Stadt Friesoythe – OT Gehlenberg	18		
4 Auswirkungen des Planvorhabens	19		
4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	19		
4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes	20		
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	22		
5 Vereinbarkeit mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung	27		
5.1 Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Esterwegen	27		

Abbildungen

Abb. 1: Impressionen aus dem Umfeld des Planvorhabens.....	6
Abb. 2: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Esterwegen.....	7
Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Esterwegen.....	8
Abb. 4: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet.....	10
Abb. 5: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 10 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone.....	11
Abb. 6: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet.....	13
Abb. 7: Wettbewerb im ZVB Gemeinde Esterwegen (Auswahl).....	14
Abb. 8: Abgrenzung des ZVB Gemeinde Esterwegen.....	15
Abb. 9: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Gemeinde Esterwegen (Auswahl).....	16
Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Nordhümmling (Auswahl).....	16
Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Lorup (Auswahl).....	17
Abb. 12: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Börger (Auswahl).....	17
Abb. 13: Wettbewerb im Sonstiges Untersuchungsgebiet der Stadt Friesoythe – OT Gehlenberg (Auswahl).....	18
Abb. 14: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	19
Abb. 15: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	21
Abb. 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	24
Abb. 17: Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes.....	28
Abb. 17: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens.....	29
Abb. 18: Ausschnitt aus dem RROP (LK Emsland, 2010).....	30
Abb. 19: cima-Warengruppen.....	33

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Poststraße / Erlenweg in der Gemeinde Esterwegen

Auftraggebende Stelle

Halsdorfer + Ingenieure Projekt GmbH
Weserstraße 8
31303 Burgdorf

Analysezeitraum

November 2025 – Januar 2026

Untersuchungsdesign

- Beschreibung des Planvorhabens
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen)
- 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 realitätsnahen „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis der cima. Der Bestand der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2025 durch eine Erhebung geprüft.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Im Untersuchungsgebiet wurden außerhalb städtebaulich integrierter Lagen wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsflächengröße von rd. 400 m² sowie nahversorgungsrelevante strukturprägende Betriebe aufgenommen. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lage fand eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt.

Die kaufkraftrelevanten sowie soziodemographischen Daten beziehen sich auf das Jahr 2025.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Esterwegen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Poststraße / Erlenweg erwogen. Geplant wird der Vollsortimenter mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 1.800 m².

Der diskutierte Vorhabenstandort stellt ein unbebautes Grundstück unmittelbar südlich anschließend an die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde dar.

Nördlich des Standorts schließen die wesentlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen der Gemeinde Esterwegen an. Direkt nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzend befindet sich neben einer ärztlichen Praxis, einer Musikschule, einer Postfiliale und einem Modegeschäft auch der kürzlich neu aufgestellte Lebensmitteldiscounter ALDI. Im weiteren nördlichen Verlauf entlang der Poststraße schließen die weiteren Lebensmittelmärkte der Gemeinde an (K+K, LIDL, NETTO MARKEN-DISCOUNT). Ergänzt werden die Lebensmittelmärkte durch Bäckereibetriebe und im weiteren Bedarf u. a. durch die Textildiscounter NKD und KIK sowie eine Apotheke und ein Sanitätshaus. Der Drogeriemarkt ROSSMANN hat vor einigen Jahren den Standort an der Poststraße 17 verlassen, nachgenutzt wurde das Ladenlokal durch den Anbieter TEDI.

Das Angebot an der Poststraße wird durch diverse Dienstleistungsbetriebe, (u.a. Banken, Gastronomie, etc.) arrondiert. Zudem befindet sich an diesem Standortbereich die Verwaltung der Gemeinde Esterwegen sowie der Samtgemeinde Nordhümmling.

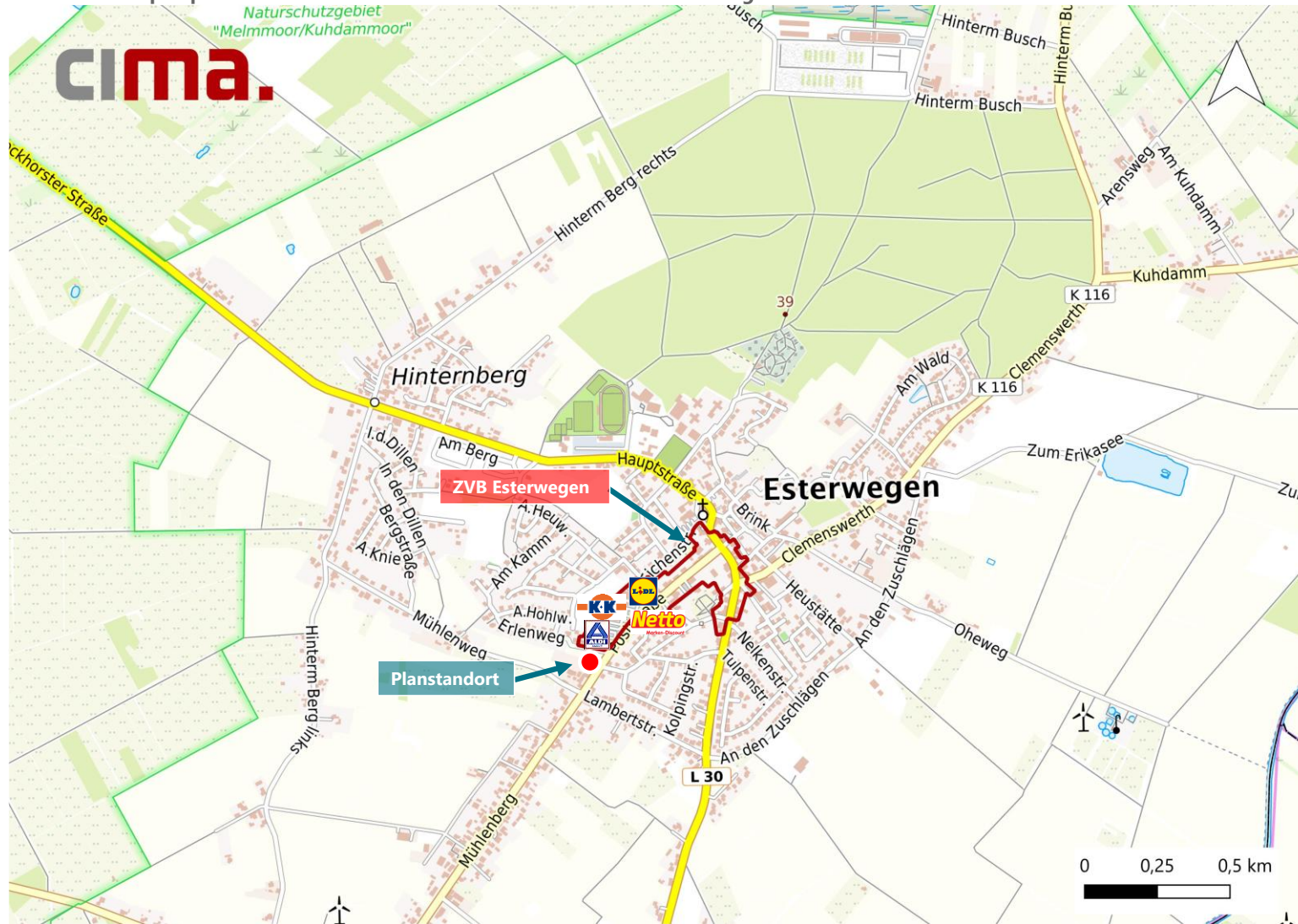
Der Planstandort wird von Wohnbebauung umgeben, so u. a. durch Einfamilienhäuser entlang der Straßen Mühlenberg, Erlenweg und der Raiffeisenstraße. Die lokale und regionale Verkehrsanbindung innerhalb von Esterwegen sowie in die weitere Samtgemeinde ist über die Poststraße für den Individualverkehr gegeben. Eine ÖPNV-Anbindung ist über die unmittelbar am Planstandort gelegene Haltestelle „Esterwegen Einkaufszentrum“ mit den Linien 970, 980 und 982 sehr gut gegeben.

Abb. 1: Impressionen aus dem Umfeld des Planvorhabens



Quelle: cima 2025

Abb. 2: Makroperspektive des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Esterwegen



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2025
Bearbeitung: cima 2025

Abb. 3: Mikroperspektive des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Esterwegen



Kartengrundlage: © Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo und GIS-Anwender*innen-Community, 2025
Bearbeitung: cima 2025

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des anzusiedelnden Lebensmittelvollsortimenters im Wesentlichen dem Gemeindegebiet von Esterwegen und dem weiteren Samtgemeindegebiet entspricht (hier insbesondere Gemeinden ohne Nahversorgungsstrukturen im näheren Umfeld; u. a. Breddenberg, Hilkenbrook und Bockhorst).

Der Lebensmittelvollsortimenter steht in einem Wettbewerbsumfeld mit den in Esterwegen ansässigen Märkten im Kernort (K+K, ALDI, LIDL, NETTO MARKEN-DISCOUNT) sowie im Ortsteil Lattensberg (COMBI). Insbesondere durch die Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet ist nicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens das Gemeindegebiet von Esterwegen sowie das weitere Samtgemeindegebiet Nordhümmling maßgeblich überschreitet.

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird in der Auswirkungsanalyse ein Untersuchungsgebiet festgelegt, welches über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Das Untersuchungsgebiet des Planvorhabens beschreibt den Raum, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Somit umfasst das Untersuchungsgebiet eine weitere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet, welches den Raum darstellt, aus welchem der überwiegende Teil der Kundschaft des Vorhabens stammt.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Strukturen, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser

Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 5).

Die dargestellte PKW-Fahrzeitisochrone deckt Siedlungsbereiche der Gemeinde Esterwegen sowie wesentliche Bereiche der restlichen Samtgemeinde ab. Hinzu kommen Teilbereiche der Kommunen Lorup, Börger und Friesoythe (OT Gehlenberg), die für Teile der Samtgemeindebevölkerung ebenfalls potenzielle Nahversorgungsmöglichkeiten darstellen. Anzuführen sind u. a. die Bevölkerung der Gemeinde Breddenberg mit möglichen Einkaufsbezügen in die Gemeinden Lorup, Börger und Surwold und die Gemeinde Hilkenbrook mit möglichen Einkaufsbezügen nach Gehlenberg in Friesoythe.

Als relevanter Untersuchungsraum für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird somit ein Gebiet definiert, welches die nachfolgenden Kommunen bzw. Ortsteile umfasst (vgl. auch Abb. 5):

- Gemeinde Esterwegen (als einziges Grundzentrum der Samtgemeinde Nordhümmling mit Versorgungsauftrag für restliche Gemeinden)
- Restliche Samtgemeinde Nordhümmling (Gemeinden Breddenberg, Bockhorst, Hilkenbrook und Surwold)
- Gemeinde Lorup (Samtgemeinde Werlte)
- Gemeinde Börger (Samtgemeinde Sögel)
- Ortsteil Gehlenberg (innerhalb der Stadt Friesoythe)

Durch Vor-Ort Erhebungen wurde erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden nachfolgend beschrieben.

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials¹ erfolgt auf Basis der Bevölkerungszahlen im Untersuchungsgebiet² und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die eingefassten Kommunen³. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.827 € (bundesweit) für das Jahr 2025 zugrunde gelegt.

Das Untersuchungsgebiet verfügt bei einer Bevölkerungszahl von 20.159 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 90,6 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 51,6 Mio. € (Abb. 4).

Abb. 4: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfrage im Untersuchungsgebiet

Kommunen im Untersuchungsgebiet	Bevölkerung	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial (in Mio. €) im Hauptsortiment
Gemeinde Esterwegen	5.360	81,3	12,3
Gemeinde Bockhorst	1.010	86,4	2,5
Gemeinde Breddenberg	812	91,2	2,1
Gemeinde Hilkenbrook	777	93,2	2,0
Gemeinde Surwold	4.334	89,0	10,9
Gemeinde Lorup	3.245	98,4	9,0
Gemeinde Börger	2.913	99,4	8,2
OT Gehlenberg - Stadt Friesoythe	1.708	94,6	4,6
Summe	20.159	90,6	51,6

Quelle: cima 2025;

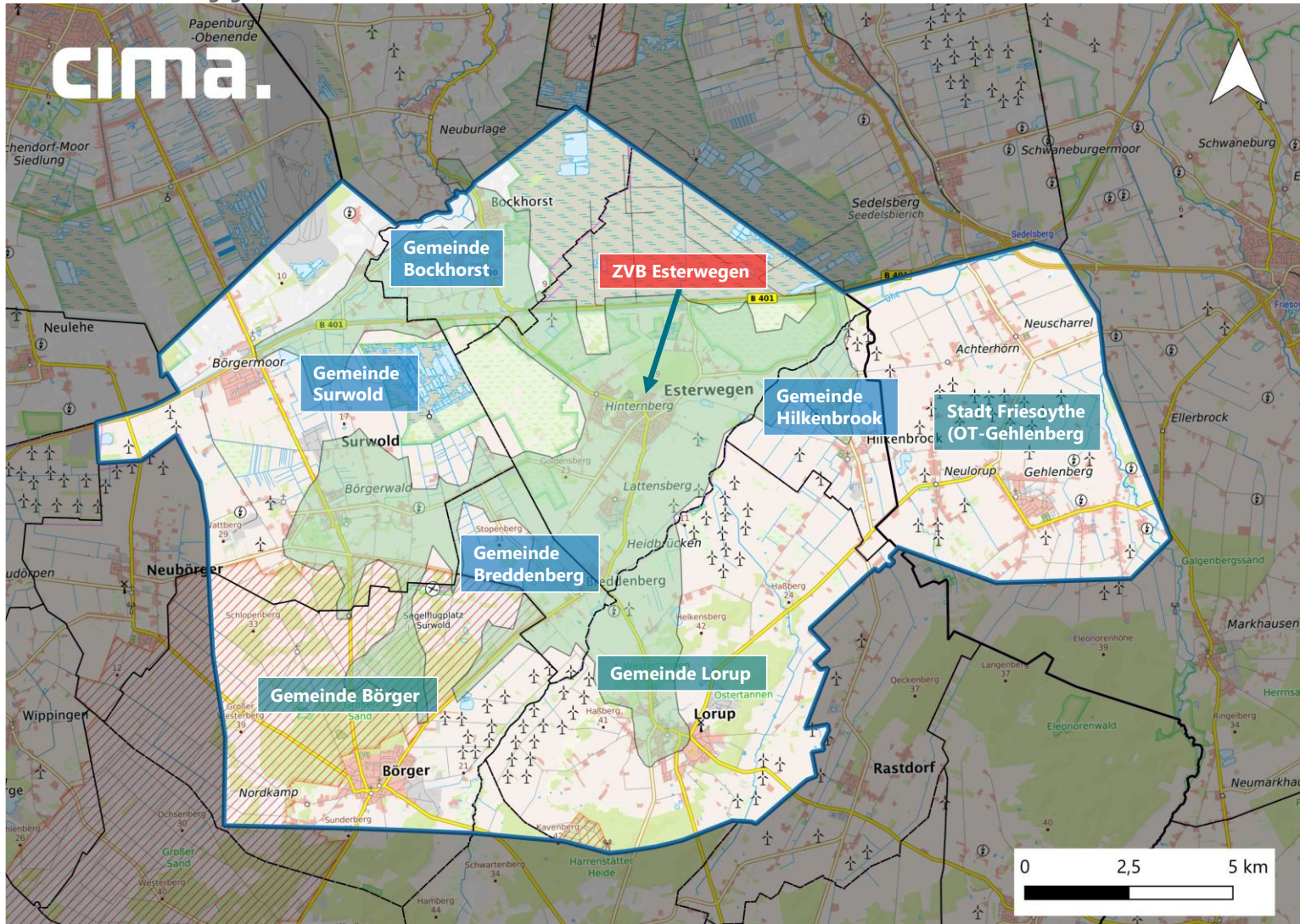
Anmerkung: Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Bevölkerungszahl der jeweiligen Kommunen im Untersuchungsgebiet (insg. 20.159 Personen, Quelle: LSN (30.06.2025) und Stadt Friesoythe 31.12.2024 für Gehlenberg; Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Kommunen (Quelle: MB Research 2025). Rundungsdifferenzen möglich.

¹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

² Quelle: LSN, 30.06.2025 und Stadt Friesoythe (OT Gehlenberg), 31.12.2024

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2025

Abb. 5: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens mit 10 Minuten PKW-Fahrzeitisochrone



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2025

Bearbeitung: cima 2025; Anmerkung: Zentrenstruktur nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen (cima, 2019)

3.2 Angebotslage im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens in der Gemeinde Esterwegen ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerbsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerbsbetriebe sind dabei von Bedeutung.

Für die Gemeinde Esterwegen wurde 2019 ein kommunales Einzelhandelskonzept erstellt, in dem ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wurde. In Esterwegen sind die Nahversorgungsbetriebe K+K, LIDL, ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde angesiedelt. Zudem liegt der Anbieter COMBI außerhalb des Kernortes im Ortsteil Lattensberg. Das vorhabenrelevante Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht darüber hinaus u. a. aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks und weiteren kleinteiligen Angeboten. Die restlichen Gemeinden bzw. Ortsteile im Untersuchungsgebiet verfügen weder über eine grundzentrale Funktion noch über kommunale Einzelhandelskonzepte.⁴

Das Angebot wird u. a. abgerundet durch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige bedeutende Wettbewerbslagen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungsfähigkeit beschrieben. Die jeweilige Bewertung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung jedes Einzelstandortes im Rahmen einer Begutachtung vor

Ort durch die cima. Folgende nahversorgungsrelevante Angebotssituation kann im Untersuchungsgebiet konstatiert werden (vgl. Abb. 6):

Gemeinde Esterwegen

Zentraler Versorgungsbereich Gemeinde Esterwegen

- ALDI, Poststraße 46, in rd. 0,1 km Entfernung
- K+K, Poststraße 38-44, in rd. 0,3 km Entfernung
- LIDL, Poststraße 30-32, in rd. 0,3 km Entfernung
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Poststraße 15, in rd. 0,3 km Entfernung

Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Esterwegen

- COMBI, Südstraße 1, in rd. 2,6 km Entfernung

Restliche Samtgemeinde Nordhümmling

Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Surwold

- K+K, Schleusenstraße 130, in rd. 8,7 km Entfernung
- NETTO MARKEN-DISCOUNT, Schulstraße 11a, in rd. 11,2 km Entfernung

Gemeinde Lorup (Samtgemeinde Werlte)

Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Lorup

- MARKANT, Hauptstraße 2-4, in rd. 8,5 km Entfernung

Gemeinde Börger (Samtgemeinde Sögel)

Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Börger

- COMBI, Breddenberger Straße 12, in rd. 10,9 km Entfernung
- NAHKAKUF, Waldstraße 7, in rd. 11,7 km Entfernung

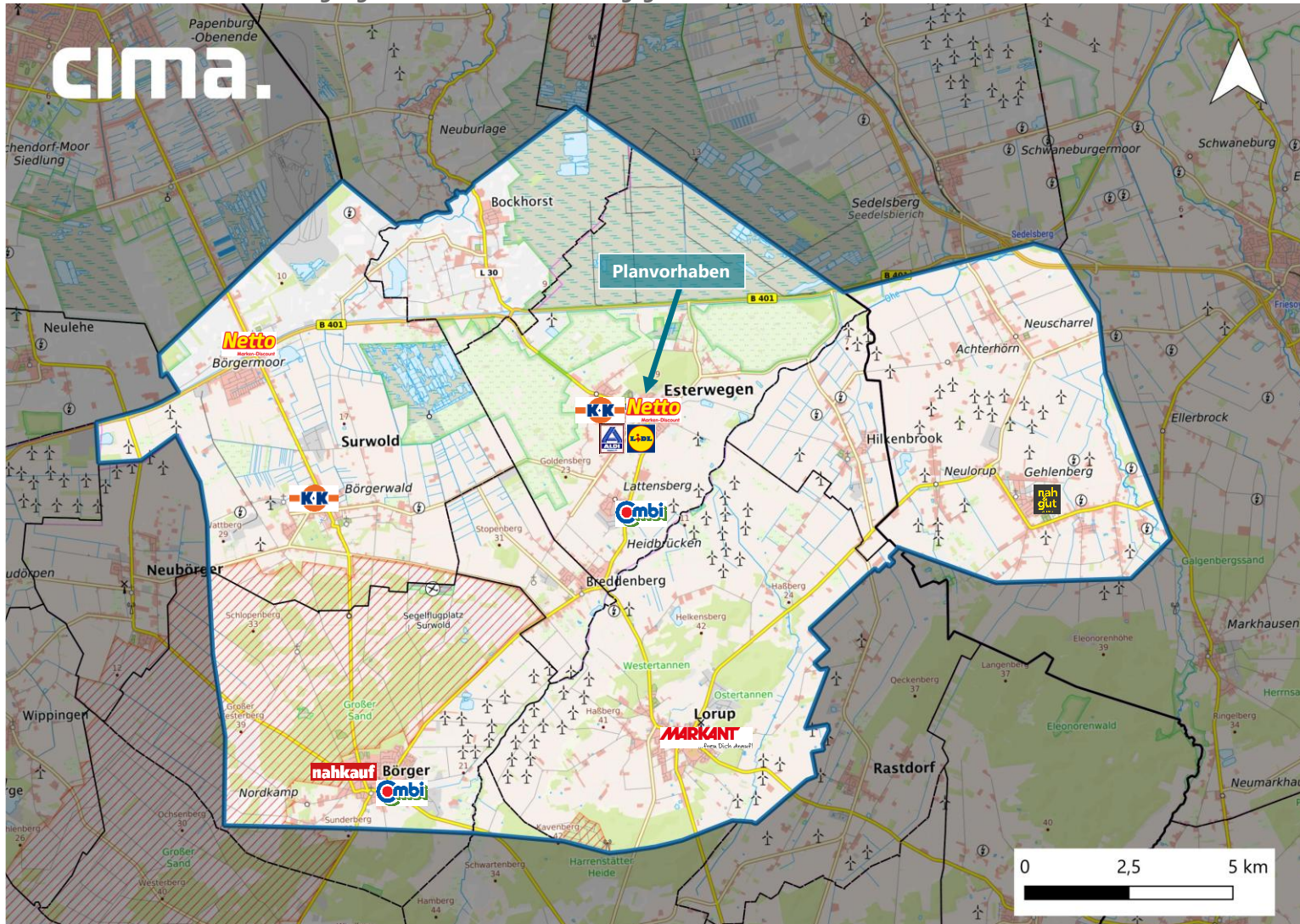
Stadt Friesoythe

Sonstiges Untersuchungsgebiet Stadt Friesoythe – OT Gehlenberg

- NP, Gehlenberger Kirchstraße 41, in rd. 14,7 km Entfernung

⁴ Ausnahme ist die Stadt Friesoythe mit einem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2021, in dem ein Hauptzentrum abgegrenzt wurde. Das Hauptzentrum ist allerdings nicht im Untersuchungsgebiet enthalten.

Abb. 6: Überblick der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2025

Bearbeitung: cima 2025; Anmerkung: Zentrenstruktur nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen (cima, 2019)

3.3 Gemeinde Esterwegen

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Gemeinde Esterwegen

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Ortskern Esterwegen übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde. Innerhalb des definierten Bereichs ist ein bedeutender Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes vorhanden. Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich soziale und freizeitbezogene Einrichtungen (Ärzte, Gastronomie etc.). Ferner ist eine Integration in die Wohngebiete gegeben.

Der für den Einzelhandel relevante zentrale Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches setzt sich zum einen aus dem Haupteinkaufsbereich entlang der Poststraße zwischen den Kreuzungsbereichen Hauptstraße und Erlenweg, sowie dem südlichen Verlauf der Hauptstraße bis zur Einmündung Nelkenstraße zusammen.

Der größte Besatz an strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben findet sich eindeutig entlang der Poststraße. Dazu gehören unter anderem die Lebensmittelanbieter K+K, NETTO, LIDL und ALDI. Jeweils vor den Lebensmittelmärkten werden großzügige Stellplatzflächen angeboten.

Der Anbieter ALDI hat vor kurzem eine Modernisierung am Standort vollzogen und sich wettbewerbsfähig aufgestellt. Die weiteren Discounter LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT befinden sich in Ladenlokalen mit einem älteren Erscheinungsbild, profitieren allerdings ebenfalls von ergänzenden Nutzungen an ihren Standorten. Einzig der Anbieter K+K weist im kleinteiligen Ladenlokal Modernisierungsrückstände auf, die auf eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit hindeuten. Das Angebot im Lebensmittelsegment wird u. a. durch Bäckereibetriebe ergänzt. Ergänzt wird der weitere Bedarf u. a. durch die Textildiscounter NKD und KIK sowie eine Apotheke und ein Sanitätshaus. Der Drogeriemarkt ROSSMANN hat vor einigen Jahren den Standort an der Poststraße 17 verlassen, nachgenutzt wurde das Ladenlokal durch den Anbieter TEDI.

Der zweite Pol des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich östlich entlang der Hauptstraße und ist verstärkt durch Wohnnutzung und Dienstleistungsnutzungen charakterisiert. Der größte Einzelhandelsbetrieb in diesem Bereich ist der Möbelanbieter LINDEMANN. Weitere Anbieter (u.a. Optiker etc.), sind ebenso hier angesiedelt.

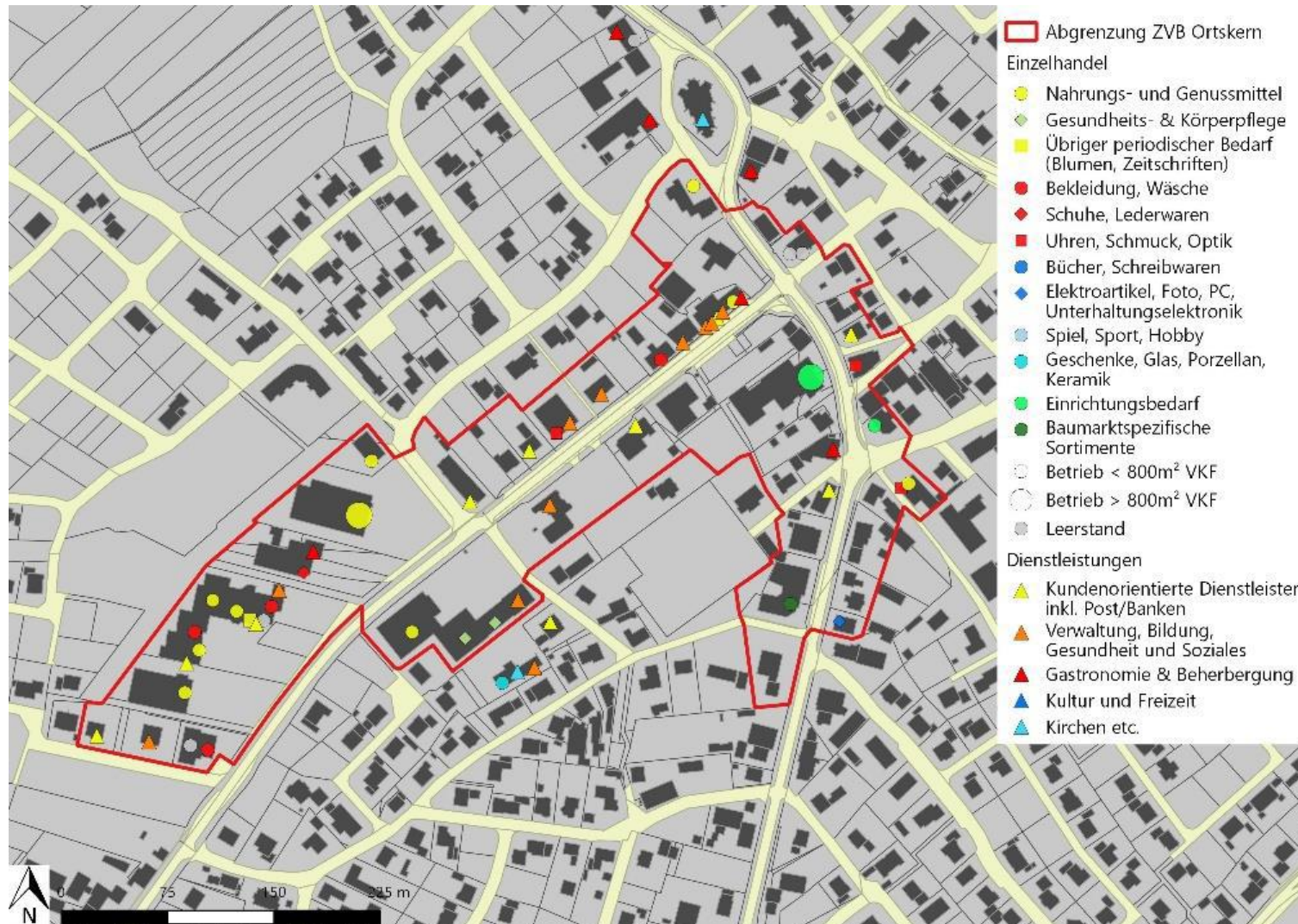
Das Angebot im gesamten Zentralen Versorgungsbereich wird durch diverse Dienstleistungsbetriebe, (u.a. Banken, Gastronomie, etc.) arrondiert. Zudem befindet sich an diesem Standortbereich die Verwaltung der Gemeinde Esterwegen sowie der Samtgemeinde Nordhümmling. Dem zentralen Versorgungsbereich Poststraße/ Hauptstraße kommt die wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Esterwegen und für die Samtgemeinde Nordhümmling zu.

Abb. 7: Wettbewerb im ZVB Gemeinde Esterwegen (Auswahl)



Quelle: cima 2025

Abb. 8: Abgrenzung des ZVB Gemeinde Esterwegen



Quelle: Zentrenstruktur nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen (cima, 2019)

3.3.2 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Esterwegen

In der Gemeinde Esterwegen ist außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes lediglich der COMBI-Markt an der Südstraße im südlich abgesetzten Ortsteil Lattensberg als strukturprägender Anbieter im Lebensmittelsegment anzuführen.

Das Einzugsgebiet des Marktes besteht im Wesentlichen aus den angrenzenden Wohnlagen in Lattensberg und darüber hinaus auch aus südlich angrenzenden Gemeinde Breddenberg ohne eigene Nahversorgungsstrukturen.

Abb. 9: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet Gemeinde Esterwegen (Auswahl)



Quelle: cima 2025

3.3.3 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Nordhümmling

In der restlichen Samtgemeinde Nordhümmling sind lediglich in der westlich benachbarten Gemeinde Surwold zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter hervorzuheben.

Dies sind die Anbieter NETTO MARKEN-DISCOUNT im nördlichen Ortsteil Börgermoor und K+K im südlichen Ortsteil Börgerwald. Die Märkte erfüllen eine wesentliche Versorgungsfunktion für die entsprechenden Ortsteile und bilden demnach hier ihr wesentliches Einzugsgebiet aus.

Abb. 10: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Nordhümmling (Auswahl)



Quelle: cima 2025

3.4 Gemeinde Lorup

3.4.1 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Lorup

In der Gemeinde Lorup, die nicht als zentraler Ort innerhalb der Samtgemeinde Werlte ausgewiesen ist, ist der MARKANT-Markt als strukturprägender Anbieter zu nennen.

Ergänzt wird dieser im Ortskern durch zwei Bäckereibetriebe, einen Fleischereibetrieb sowie einen Tankstellenshop. Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die eigene Gemeinde sowie nachrangig auch auf die östlich angrenzende Gemeinde Rastdorf.

Abb. 11: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Lorup (Auswahl)



Quelle: cima 2025

3.5 Gemeinde Börger

3.5.1 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Gemeinde Börger

In der Gemeinde Börger, die nicht als zentraler Ort innerhalb der Samtgemeinde Sögel ausgewiesen ist, ist der Lebensmittelvollsortimenter COMBI (inkl. Bäckereibetrieb) an der Breddenberger Straße als strukturprägender Anbieter zu nennen.

Ergänzt wird der Betrieb an der Waldstraße durch einen neu aufgestellten und kleinflächigen NAHKAUF-Markt sowie eine weitere Bäckerei am Standort. Das Einzugsgebiet bleibt ebenfalls eher auf die eigene Gemeinde beschränkt.

Abb. 12: Wettbewerb im Sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Börger (Auswahl)



Quelle: cima 2025

3.6 Stadt Friesoythe

3.6.1 Sonstiges Untersuchungsgebiet der Stadt Friesoythe – OT Gehlenberg

Im Friesoyther Ortsteil Gehlenberg ist der NP-Markt als strukturprägender Anbieter anzuführen. Ergänzt wird der Lebensmittelmarkt um einen Bäckereibetrieb in der Vorkassenzone.

Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Wohnlagen in Gehlenberg, Neuscharrel und Markhausen sowie nachrangig auch auf die Bevölkerung der Gemeinde Hilkenbrook, die sich zwischen einem Versorgungseinkauf in Esterwegen oder Gehlenberg entscheiden dürfte.

Abb. 13: Wettbewerb im Sonstiges Untersuchungsgebiet der Stadt Friesoythe – OT Gehlenberg (Auswahl)



Quelle: cima 2025

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

In der Gemeinde Esterwegen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Poststraße / Erlenweg erwogen. Geplant wird der Vollsortimenter mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 1.800 m².

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Lebensmittelvollsortimentern. 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 des Lebensmittelmarktes bilden die entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte in der Gesamtheit ab.

Im Planungsstand beläuft sich der entstehende (Mehr-)Umsatz des Marktes auf rd. 7,24 Mio. € brutto pro Jahr (vgl. Abb. 14).

Die Randsortimente setzen sich für den Lebensmittelmarkt u. a. aus den folgenden Sortimentsgruppen zusammen:

- Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch)
- Zeitschriften, Zeitungen (periodisch)
- Schnittblumen, Floristik (periodisch)
- Zoobedarf (aperiodisch)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (aperiodisch)

Dabei handelt es sich um Sortimente, die zum Teil auch als wechselnde Aktionswaren aufgesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums an-

geboten werden. Diese einzelnen Flächen machen nur einen geringen Teil der gesamten Verkaufsfläche aus. Da sich die neue Verkaufsfläche der Randsortimente 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 als Hauptsortiment.

Im Planungsstand beläuft sich der Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 6,00 Mio. € (brutto p. a.) (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung Lebensmittelvollsortimenter	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.660	6,75
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.500	6,00
Aperiodischer Bedarf gesamt	140	0,49
Gesamt	1.800	7,24

Bearbeitung:

cima 2025

Anmerkung:

Geschätzter Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der cima.
Rundungsdifferenzen 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 bewertet. 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.⁵ 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 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Abb. 15) aus.

⁵ 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.

Abb. 15: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	5,70	95
ZV Esterwegen	3,90	65
Sonstiges UG Esterwegen	0,78	13
Sonstiges UG SG Nordhümmling	0,42	7
Sonstiges UG Lorup	0,24	4
Sonstiges UG Börger	0,18	3
Sonstiges UG Friesoythe-Gehlenberg	0,18	3
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen	0,30	5
Gesamtsumme	6,00	100

***Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima, 2025

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 95 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind (Abb. 15).

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens betreffen die Umsatzumverteilungen aufgrund der vorliegenden Nähe vorrangig die Lebensmittelmärkte im Ortskern von Esterwegen.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 65 % (3,90 Mio. €) des neu hinzutretenden Umsatzes ist der **Zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Esterwegen** am stärksten von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen. Hier eingefasst sind die Lebensmittelbetriebe ALDI, NETTO, LIDL und K+K.

Die Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Märkte ist dem Kapitel 3.3.1 zu entnehmen.

Mit rd. 13 % (rd. 0,78 Mio. €) würde ein weiterer Teil des neu entstehenden Vorhabenumsatzes gegenüber des **Sonstigen Untersuchungsgebietes der Gemeinde Esterwegen** umverteilt werden. Die Umverteilungswirkungen beziehen sich insbesondere auf den Lebensmittelvollsortimenter COMBI im Ortsteil Lattensberg und nur stark nachgeordnet auf weitere kleinteilige Lebensmittelbetriebe (Lebensmittelhandwerk, Tankstellen-shops etc.).

Mit rd. 7 % (rd. 0,42 Mio. €) würde ein zusätzlicher Anteil des neu generierten Mehrumsatzes aus dem **Sonstigen Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Nordhümmling** umverteilt werden. Ansässig sind hier lediglich in der Gemeinde Surwold strukturprägende Märkte. Dies sind die Betriebe K+K und NETTO, die durch weitere kleinteilige Lebensmittelangebote im restlichen Samtgemeindegebiet ergänzt werden.

Das **Sonstige Untersuchungsgebiet der Gemeinden Lorup und Börger sowie der Stadt Friesoythe (OT Gehlenberg)** ist nur sehr geringfügig von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen (Umsatzherkunft von rd. 3 bis 4 %). In Lorup und Gehlenberg agiert jeweils ein Lebensmittelmarkt, in Börger finden sich zudem ein großflächiger und ein kleinflächiger Lebensmittelanbieter.

Der Umsatzanteil, der von **Sonstigen Orten außerhalb des Untersuchungsgebiets** umverteilt würde, beträgt anteilig rd. 5 %. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz von rd. 0,30 Mio. €. Verteilt auf diverse Lebensmittelmärkte in weiteren umliegenden Orten außerhalb des Untersuchungsgebietes ist diese Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

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.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dann zu erwarten, „wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird“. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Identifizierung zu erwartender schädlicher Auswirkungen von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant⁶ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁷

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung al-

lerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.⁸ Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % als relevant zu bewerten.⁹ Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹⁰

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹¹ Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite¹², die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche

⁸ OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12 Rn. 94; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG Rn. 75; VGH Mannheim, Beschluss vom 09.12.2010 - 3 S 2190/10 Rn. 6

⁹ Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁰ gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

¹¹ Vgl. VG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 22.09.2020 – 13 K 3129/19 Rn. 90; Kuschnerus/Bischopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

¹² BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 Rn. 16

⁶ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁷ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.¹³

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von rd. 10 % regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen im Sinne der baurechtlich relevanten Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind.

Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

¹³ BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16 Rn. 4; Kuschnerus/ Bishopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

Abb. 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umvertei- lung in Mio. €	Umsatz- umvertei- lung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	41,7	5,70	
ZV Esterwegen	15,9	3,90	24,5
Sonstiges UG Esterwegen	4,7	0,78	16,6
Sonstiges UG SG Nordhümmling	7,2	0,42	5,8
Sonstiges UG Lorup	4,1	0,24	5,8
Sonstiges UG Börger	5,7	0,18	3,2
Sonstiges UG Friesoythe-Gehlenberg	4,0	0,18	4,5
sonstige Orte, diffuse Umsatzumverlagerungen		0,30	
Gesamtsumme	41,7	6,00	

***Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €

Quelle: cima, 2025

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des anzusiedelnden Lebensmittelvollsortimenters dar. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima im Zuge des Planvorhabens von einer Umsatzerwartung von **rd. 6,00 Mio. € pro Jahr** für das Sortiment aus. Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Abbildung 16 zeigt, dass in zwei der untersuchten Lagen eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Im **Zentralen Versorgungsbereich Esterwegen, in dem das Planvorhaben geplant wird**, löst das Prüfvorhaben eine Umsatzumverteilung aus, die mit rd. 24,5 % (3,90 Mio. €) die abwägungsrelevante Schwelle überschreitet. Insbesondere der Lebensmittelmarkt K+K sowie nachrangig auch die Discountanbieter ALDI, LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT würden durch die neue Wettbewerbssituation von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein.

Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für den Anbieter K+K spürbar sein und zu nennenswerten Mindereinnahmen führen.

Der Anbieter K+K weist im kleinteiligen Ladenlokal Modernisierungsrückstände auf, die bereits gegenwärtig auf eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit hindeuten.

Eine etwaige Betriebsaufgabe im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ist damit nicht auszuschließen. Betriebsaufgaben der restlichen Anbieter sind tendenziell nicht zu erwarten, da diese mit einem Discountangebot eine Abweichung zum Planvorhaben darstellen und diese nicht in gleichem Maße in Wettbewerb treten, wie mit dem Anbieter K+K. Zudem sind die Märkte leistungsfähiger aufgestellt als der genannte Betrieb.

Im vorliegenden Fall befinden sich die Lebensmittelmärkte in Esterwegen in unmittelbarer Nähe zueinander an der Poststraße und versorgen damit bereits ein ähnliches wohnortnahes Einzugsgebiet wie das Planvorhaben. Das Planvorhaben liegt in lediglich rd. 100 Meter bis 250 Meter Entfernung Gehdistanz zu den nördlich gelegenen Märkten.

Selbst im Falle einer etwaigen Betriebsaufgabe des K+K-Marktes können die weiteren Lebensmittelmärkte bzw. der neu geplante Lebensmittelmarkt die Nahversorgung für die in den umliegenden Wohngebieten lebende Bevölkerung bereitstellen. In diesem Szenario würde sich die fußläufige Erreichbarkeit zu einem nächstgelegenen Nahversorgungsbetrieb nicht wesentlich verändern.

Eine Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben kann demnach eindeutig ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine durch das Planvorhaben ausgelöste strukturschädigende Wirkung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters wird ebenfalls im Ortskern geplant. Dies würde vielmehr den Ortskern stärken und ggf. zusätzliche Kundschaftsfrequenzen im Ortskern von Esterwegen begünstigen.

Im **Sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Esterwegen** wird im vorhabenrelevanten Sortiment ein Verdrängungsumsatz in Höhe von rd. 16,6 % entfaltet. Dies entspricht einem absoluten Verdrängungsumsatz

von rd. 0,78 Mio. €. Hiervon ist prioritär der Lebensmittelvollsortimenter COMBI als strukturprägender Nahversorgungsbetrieb in Lattensberg betroffen. Der Lebensmittelvollsortimenter COMBI als einziger Lebensmittelmarkt außerhalb des Esterwegener Ortskerns versorgt primär die Bevölkerung im Ortsteil Lattensberg und die Bevölkerung der südlich angrenzenden Gemeinde Breddenberg.

Der Anbieter COMBI würde ebenfalls durch das Planvorhaben bedingte Mindereinnahmen hinnehmen müssen, diese sind jedoch deutlich geringer einzuschätzen als im zentralen Versorgungsbereich. Der Markt ist zudem aus gutachterlicher Sicht als hinreichend marktfähig aufgestellt zu werten, um zu erwartenden Mindereinnahmen zu beugen.

Teile der Umverteilungseffekte dürften zudem Rückholungseffekte im Lebensmittelvollsortiment darstellen. So würden künftig verstärkt im Esterwegener Ortskern Einkäufe im Lebensmittelvollsortiment stattfinden, die derzeit in Lattensberg getätigt werden. Eine Stärkung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wäre die Folge.

Der Standort des COMBI-Marktes liegt zudem in einer gewerblich geprägten Lage ohne direkten Wohnbezug. Damit liegt der Standort außerhalb einer baurechtlich schützenswerten Lage. Etwaige Umsatzumverteilungswirkungen würden damit grundsätzlich als freier Wettbewerb unter den Anbietern gelten.

Im **Sonstigen Untersuchungsgebiet der Samtgemeinde Nordhümmeling** sowie im **Sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinden Lorup, Börger und der Stadt Friesoythe (OT Gehlenberg)** wird das Planvorhaben lediglich geringfügige Umverteilungswirkungen entfalten. Diese bewegen sich in einer Spanne von rd. 3,2 % bis 5,8 % und liegen damit ebenfalls deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sowie die Gefährdung wohnortnaher Versorgungsstrukturen sind vor dem Hintergrund der ermittelten Umverteilungseffekte auch hier eindeutig auszuschließen.

Bei Betrachtung der vorliegenden Angebotslage zeigt die ökonomische Wirkungsprognose im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, dass in zwei der untersuchten Lagen bei der Umsatzumverteilung eine Überschreitung des Richtwertes von 10 % stattfinden würde.

Im Zentralen Versorgungsbereich Esterwegen, in dem das Planvorhaben geplant wird, löst das Prüfvorhaben eine Umsatzumverteilung aus, die mit rd. 24,5 % (3,90 Mio. €) die abwägungsrelevante Schwelle überschreitet. Insbesondere der Lebensmittelmarkt K+K sowie nachrangig auch die Discountanbieter ALDI, LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT würden durch die neue Wettbewerbssituation von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein.

Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für den Anbieter K+K spürbar sein und zu nennenswerten Mindereinnahmen führen.

Der Anbieter K+K weist im kleinteiligen Ladenlokal Modernisierungsrückstände auf, die bereits gegenwärtig auf eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit hindeuten.

Eine etwaige Betriebsaufgabe im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ist damit nicht auszuschließen. Betriebsaufgaben der restlichen Anbieter sind tendenziell nicht zu erwarten, da diese mit einem Discountangebot eine Abweichung zum Planvorhaben darstellen und diese nicht in gleichem Maße in Wettbewerb treten, wie mit dem Anbieter K+K. Zudem sind die Märkte leistungsfähiger aufgestellt als der genannte Betrieb.

Im vorliegenden Fall befinden sich die Lebensmittelmärkte in Esterwegen in unmittelbarer Nähe zueinander an der Poststraße und versorgen damit bereits ein ähnliches wohnortnahes Einzugsgebiet wie das Planvorhaben. Das Planvorhaben liegt in lediglich rd. 100 Meter bis 250 Meter Entfernung Gehdistanz zu den nördlich gelegenen Märkten.

Selbst im Falle einer etwaigen Betriebsaufgabe des K+K-Marktes können die weiteren Lebensmittelmärkte bzw. der neu geplante Le-

bensmittelmarkt die Nahversorgung für die in den umliegenden Wohngebieten lebende Bevölkerung bereitstellen. In diesem Szenario würde sich die fußläufige Erreichbarkeit zu einem nächstgelegenen Nahversorgungsbetrieb nicht wesentlich verändern.

Eine Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben kann demnach eindeutig ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine durch das Planvorhaben ausgelöste strukturschädigende Wirkung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters wird ebenfalls im Ortskern geplant. Dies würde vielmehr den Ortskern stärken und ggf. zusätzliche Kundschaftsfrequenzen im Ortskern von Esterwegen begünstigen.

5 Vereinbarkeit mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Esterwegen

Das derzeit gültige, aktualisierte Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Esterwegen wurde 2019 von der CIMA Beratung + Management GmbH aufgestellt. Zur Diskussion steht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, der unmittelbar südlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließt.

Im Gebiet der Samtgemeinde Nordhümmling befinden sich insgesamt sieben Lebensmittelmärkte, die die Versorgung der 12.293 Einwohnerinnen und Einwohner sicherstellen. Mit ALDI, K+K, LIDL und NETTO MARKEN-DISCOUNT sind vier dieser Märkte direkt im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Ortskern Esterwegen an der Poststraße angesiedelt, sodass Discountangebote im Ortskern deutlich überwiegen. Daneben besteht im Ortsteil Lattensberg in Esterwegen ein COMBI-Markt. In der weiteren Mitgliedsgemeinde Surwold sind die beiden Lebensmittelmärkte NETTO MARKEN-DISCOUNT und K+K angesiedelt. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird im gesamten Samtgemeindegebiet u. a. durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte und Kioske ergänzt.

Die Zentralität für die Gemeinde Esterwegen - bzw. das Verhältnis von Angebot und Nachfrage - ist gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 für die Gemeinde überdurchschnittlich ausgeprägt. Damit besteht rein rechnerisch ein quantitativ gutes Angebot. Die Kennziffer lässt jedoch keine Rückschlüsse auf die qualitative Versorgungslage zu. Diese ist deutlich durch Discountangebote geprägt. Im Ortskern von Esterwegen befindet sich lediglich der K+K-Markt mit einem Vollsortimentschwerpunkt, wengleich dieser über begrenzte Verkaufsflächen verfügt.

Seit dem Erarbeitungszeitpunkt des Konzeptes im Jahr 2019 sind keine strukturprägenden Anbieter hinzugekommen. Vielmehr kam es zu einigen Geschäftsaufgaben kleinerer Betriebe sowie zur Absiedlung des Droge-riemarktes ROSSMANN mit Lebensmittel im Randsortiment. Die einzige Erweiterung wurde zwischenzeitlich von der Firma ALDI vollzogen. Insgesamt ist das Nachfragepotenzial im Segment zuletzt stärker gewachsen als die Angebotslage im Gemeindegebiet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Handelszentralität aktuell auf einem ähnlichen Niveau wie noch 2019 liegt.

Ein zusätzlicher Blick ist auf das Samtgemeindegebiet zu richten. Die Gemeinde Esterwegen als einziges Grundzentrum in der Samtgemeinde erfüllt einen Versorgungsauftrag für die gesamte Bevölkerung der Samtgemeinde. Aus diesen Angeboten ergibt sich laut Einzelhandelskonzept eine Handelszentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 93 % für das Samtgemeindegebiet. Dies lässt auf Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Lebensmittelhandels schließen. Per Saldo sind gemäß Einzelhandelskonzept demnach Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb der Samtgemeinde Nordhümmling zu verzeichnen.

Das Planvorhaben bietet die Möglichkeit, den Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken und die grundzentrale Versorgungsfunktion von Esterwegen für die gesamte Samtgemeinde Nordhümmling zu stärken. Insbesondere würde der Ortskern um einen leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt und damit der Angebotsmix im zentralen Versorgungsbereich qualifiziert weiterentwickelt. Der geplante Vollsortimenter kann künftig eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für das gesamte Siedlungsgebiet

der Gemeinde Esterwegen sowie teilweise für das weitere Samtgemeindegebiet übernehmen und dazu beitragen, Esterwegen im Wettbewerb mit umliegenden zentralen Orten zu stabilisieren.

Das Planvorhaben entspricht auch den Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen und Erweiterungen gemäß Einzelhandelskonzept (Abbildung 17).

Dabei sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Esterwegen grundsätzlich großflächig möglich und dort prioritär umzusetzen.

Abb. 17: Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes

		zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern Esterwegen (Hauptzentrum)	großflächig möglich*	großflächig möglich	großflächig möglich
	Perspektivischer Fachmarktstandort Heidbrücker Straße	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung**	großflächig möglich
weitere Standortkategorien	integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	kleinflächig (orientiert an Nahversorgungsfunktion)	keine Ansiedlung
	sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung
	Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Quelle: cima 2018/2019

* Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum

** Ansiedlungen arondierender Einzelhandelsbetriebe mit deutlich untergeordneter, in jedem Falle aber kleinflächiger VKF möglich (z. B. Lebensmittelhandwerk und vergleichbare Anbieter (Hofläden etc.), Blumenfachgeschäfte u. ä.)

Generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Modernisierungen und angemessene Verkaufsfächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandschutz).

Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Mineralölzeugnissen unterliegt keiner einschränkenden Steuerung im Einzelhandelskonzept.

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2019, S. 64

Das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Esterwegen steht im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Esterwegen aus dem Jahr 2019.

5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP

Das Planvorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu prüfen.

Gemäß LROP 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.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort der Gemeinde Esterwegen, welcher gemäß RROP 2010 des Landkreises Emsland die Funktion des alleinigen Grundzentrums innerhalb der Samtgemeinde wahrnimmt.

In Bezug auf periodische Sortimente besitzt Esterwegen die Versorgungsaufgabe für den grundzentralen Kongruenzraum. Diese soll die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Die für das Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben für das Vorhaben sind:

Kongruenzgebot

„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).“

(Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 1 LROP)

„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 LROP)

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. 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“

(Abschnitt 2.2, Ziffer 03 Sätze 8+9 LROP)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.800 m² um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall ist maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der periodischen Sortimente des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Samtgemeinde Nordhümmling stammen darf.

Als maßgeblicher Kongruenzraum wird daher das Samtgemeindegebiet herangezogen. Die Prognose zur räumlichen Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens ist der nachfolgenden Abbildung 17 zu entnehmen.

Abb. 18: Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens

	Räumliche Kaufkrafttherkunft	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Potenzialbindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Samtgemeinde Nordhümmling	29,8	16	4,9	81
	Gemeinde Esterwegen	12,3	25	3,1	52
	Gemeinde Bockhorst	2,5	20	0,5	8
	Gemeinde Breddenberg	2,1	10	0,2	4
	Gemeinde Hilkenbrook	2,0	20	0,4	7
	Gemeinde Surwold	10,9	5	0,6	10
	sonstige Orte			1,1	19
Summe			6,0	100	
Randsortimente gesamt	Samtgemeinde Nordhümmling	69,9	1	1,0	81
	sonstige Orte			0,2	19
	Summe			1,2	100
Vorhaben gesamt	Samtgemeinde Nordhümmling	99,8	6	5,9	81
	sonstige Orte			1,4	19
	Summe			7,2	100

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich; Worst-Case-Ansatz
 Bearbeitung: cima, 2025

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht in der Samtgemeinde Nordhümmling ein Nachfragepotenzial von rd. 29,8 Mio. €, das neben dem Planvorhaben auch durch weitere Lebensmittelmärkte in der Gemeinde und in der Samtgemeinde gebunden wird.

Mit einem Umsatzanteil von rd. 19 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile der Umsätze von außerhalb des Samtgemeindegebietes deutlich unter der 30 %-Schwelle. In den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb der Samtgemeinde mit rd. 19 % ebenfalls unter der 30 %-Schwelle. Für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von ebenfalls rd. 19 % von außerhalb der Samtgemeinde unterschritten.

Aus Sicht der cima ist eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb des Marktgebietes der Samtgemeinde binden kann. Streuumsätze speisen sich aus jener Bevölkerung, die nur zeitweise am Vorhabenstandort einkauft (z. B. Übernachtungs- und Tagesgäste) bzw. aus weiter entfernten Orten (ggf. berufsbedingt) am Standort einkauft.

Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

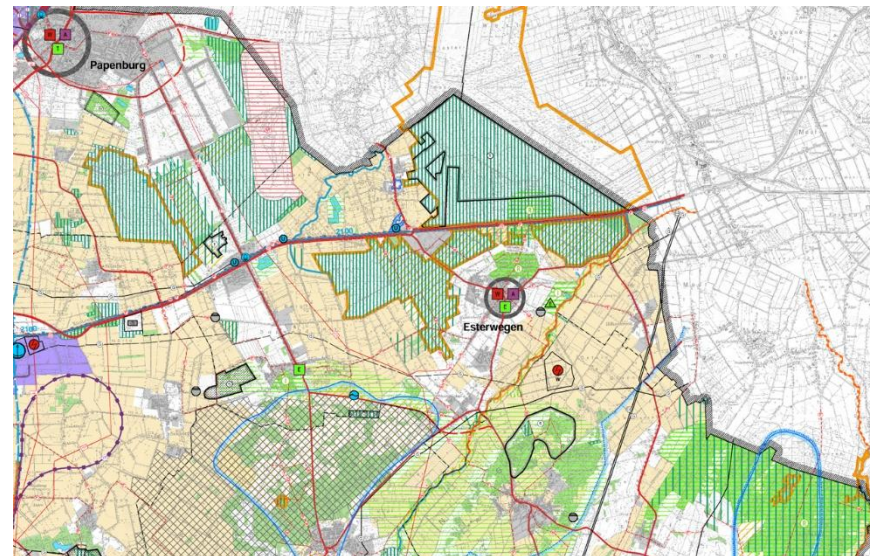
Konzentrationsgebot

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

Im RROP für den Landkreis Emsland von 2010 wurde kein zentrales Siedlungsgebiet definiert (Abb. 19). Angesichts der eindeutigen Lage im Siedlungskörper des Grundzentrums Esterwegen ist allerdings deutlich davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort als in das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Esterwegen eingefasst gilt.

Das Konzentrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

Abb. 19: Ausschnitt aus dem RROP (LK Emsland, 2010)



Kartengrundlage: RROP für den Landkreis Emsland, 2010

Bearbeitung: cima, 2025

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 Versorgungsbeirichen 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)

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Esterwegen wurde im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen 2019 abgegrenzt. Dieser bildet zugleich die städtebaulich integrierte Lage des Grundzentrums.

Der Vorhabenstandort stellt ein unbebautes Grundstück unmittelbar südlich anschließend an die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde dar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die die unmittelbar am Planstandort gelegene Haltestelle „Esterwegen Einkaufszentrum“ mit den Linien 970, 980 und 982 sehr gut gegeben.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Abstimmungsgebot

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

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot erfüllt 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 Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich im Detail dem Kapitel 4.3 entnehmen.

Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung kann im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben wird daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als verträglich eingestuft.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot im Einklang.

6 Abschließende Bewertung

In der Gemeinde Esterwegen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Poststraße / Erlenweg erwogen. Geplant wird der Vollsortimenter mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 1.800 m².

Der diskutierte Vorhabenstandort stellt ein unbebautes Grundstück unmittelbar südlich anschließend an die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde dar.

Nördlich des Standorts schließen die wesentlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen der Gemeinde Esterwegen an. Direkt nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzend befindet sich neben einer ärztlichen Praxis, einer Musikschule, einer Postfiliale und einem Modegeschäft auch der kürzlich neu aufgestellte Lebensmitteldiscounter ALDI. Im weiteren nördlichen Verlauf entlang der Poststraße schließen die weiteren Lebensmittelmärkte der Gemeinde an (K+K, LIDL, NETTO MARKEN-DISCOUNT). Ergänzt werden die Lebensmittelmärkte durch Bäckereibetriebe und im weiteren Bedarf u. a. durch die Textildiscounter NKD und KIK sowie eine Apotheke und ein Sanitätshaus. Der Drogeriemarkt ROSSMANN hat vor einigen Jahren den Standort an der Poststraße 17 verlassen, nachgenutzt wurde das Ladenlokal durch den Anbieter TEDI.

Das Angebot an der Poststraße wird durch diverse Dienstleistungsbetriebe, (u.a. Banken, Gastronomie, etc.) arrondiert. Zudem befindet sich an diesem Standortbereich die Verwaltung der Gemeinde Esterwegen sowie der Samtgemeinde Nordhümmling.

Der Planstandort wird von Wohnbebauung umgeben, so u. a. durch Einfamilienhäuser entlang der Straßen Mühlenberg, Erlenweg und der Raiffeisenstraße. Die lokale und regionale Verkehrsanbindung innerhalb von Esterwegen sowie in die weitere Samtgemeinde ist über die Poststraße für den Individualverkehr gegeben. Eine ÖPNV-Anbindung ist über die unmittelbar am Planstandort gelegene Haltestelle „Esterwegen Einkaufszentrum“ mit den Linien 970, 980 und 982 sehr gut gegeben.

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich im Detail dem Kapitel 4.3 entnehmen.

Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung kann im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben wird daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als verträglich eingestuft.

Das Planvorhaben steht zudem im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Esterwegen aus dem Jahr 2019 (Kapitel 5.1) und den Vorgaben der Raumordnung (Kapitel 5.2).

Das Planvorhaben bietet die Möglichkeit, ein leistungsfähiges Lebensmittelvollsortiment im Ortskern zu etablieren und den Angebotsmix qualitativ aufzuwerten. Der zu beplanende Standort würde den Ortskern stärken und ggf. zusätzliche Kundschafftsfrequenzen im Ortskern von Esterwegen begünstigen.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA von einem realitätsnahen „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf Datenbasis der CIMA. Der Bestand der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2025 durch eine Erhebung geprüft.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Im Untersuchungsgebiet wurden außerhalb städtebaulich integrierter Lagen wettbewerbsrelevante Betriebe ab einer Verkaufsflächengröße von rd. 400 m² sowie nahversorgungsrelevante strukturprägende Betriebe aufgenommen. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen fand eine Vollerhebung des Lebensmitteleinzelhandels statt. Die kaufkraftrelevanten sowie soziodemographischen Daten beziehen sich auf das Jahr 2025. 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

Abb. 20: CIMA-Warengruppen

CIMA Warengruppe	
Periodischer Bedarf insgesamt	
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Zeitschriften, Schnittblumen	
Aperiodischer Bedarf insgesamt	
Bekleidung, Wäsche	
Schuhe, Lederwaren	
Bücher, Schreibwaren	
Spielwaren, Hobbybedarf	
Sportartikel, Fahrräder	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	
Uhren, Schmuck	
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	

Quelle: CIMA 2025

Wir unterscheiden zwischen den 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

- Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² 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 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Parkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², 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.