Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92

„Sondergebiet Sigiltrastraße“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

URSCHRIFT

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel diese 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße“, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Sögel, den 13.06.2024

Bürgermeister

GEMEINDE SÖGEL 10 Landkreis Emsland

Gemeindedirektor

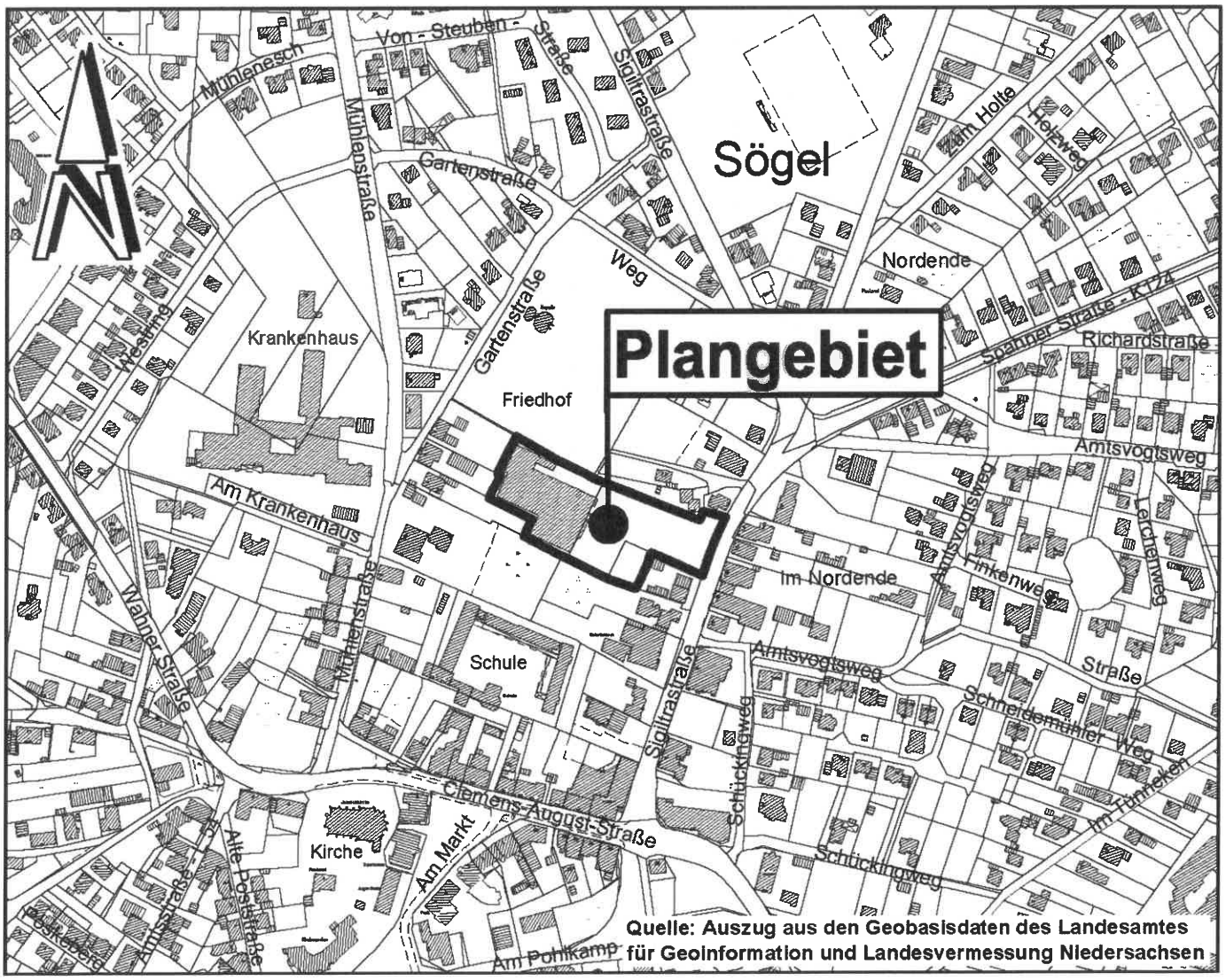
Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92, rechtskräftig seit dem 13.09.2019, der Gemeinde Sögel befindet sich im Bereich der Ortsmitte von Sögel. Es umfasst die Flurstücke Nr. 92/3, 92/6 und 103/4 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 93/5 der Flur 18, Gemarkung Sögel. Darüber hinaus bezieht der Bebauungsplan Teile der Sigiltrastraße am Ostrand mit ein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 nimmt die Sigiltrastraße im Osten aus und entspricht im Übrigen dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ - im Maßstab 1: 5.000



§ 2 Bestimmungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes wird wie nachfolgend aufgeführt geändert:

Nr. 1.1 Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten.
Zulässig sind:

a) Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche (VF) von 1.955 qm. Der Verkaufsflächenanteil an periodischen Sortimenten darf maximal 1.770 qm betragen. Als periodische Sortimente werden Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf definiert.
Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen Sortimenten beträgt 185 qm, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht überschreiten darf.
Weiterhin zulässig sind zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Poststelle einschließlich den damit verbundenen Sortimenten und Dienstleistungen, Bankautomat)

b) Bäckereien mit insgesamt max. 50 qm Verkaufsfläche und angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich,

c) Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm. Zulässige Sortimente sind periodische Sortimente mit bis zu 100 qm, Bekleidung/Schuhe mit bis zu 150 qm oder Blumen/Pflanzen mit bis zu 125 qm sowie Wohnaccessoires/Pflanzgefäße mit bis zu 75 qm.

Weiterhin zulässig sind die der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen.

§ 3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ bleiben unberührt.

Hinweis:
Baudenkmalpflege
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale:
- Hochkreuz des Friedhofes St. Jakobus, Gartenstraße, Sögel (Denkmal-Nr. 454047.00026F002)
- Alter Kreuzweg des Friedhofes St. Jakobus, Gartenstraße, Sögel (NLD-Nr. 454047.00026M001)

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht geändert werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012

Werlte, den 13.06.2024 i.A. Gisela

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 16.08.2023 die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße" beschlossen.

Sögel, den 13.06.2024 .....
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 16.08.2023 dem Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2024 ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung wurden vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Sögel, den 13.06.2024 .....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 13.06.2024 .....
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 31.07.2024 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist damit am 31.07.2024 rechtsverbindlich geworden.

Sögel, den 31.07.2024 .....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den ....
Gemeindedirektor

Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Begründung

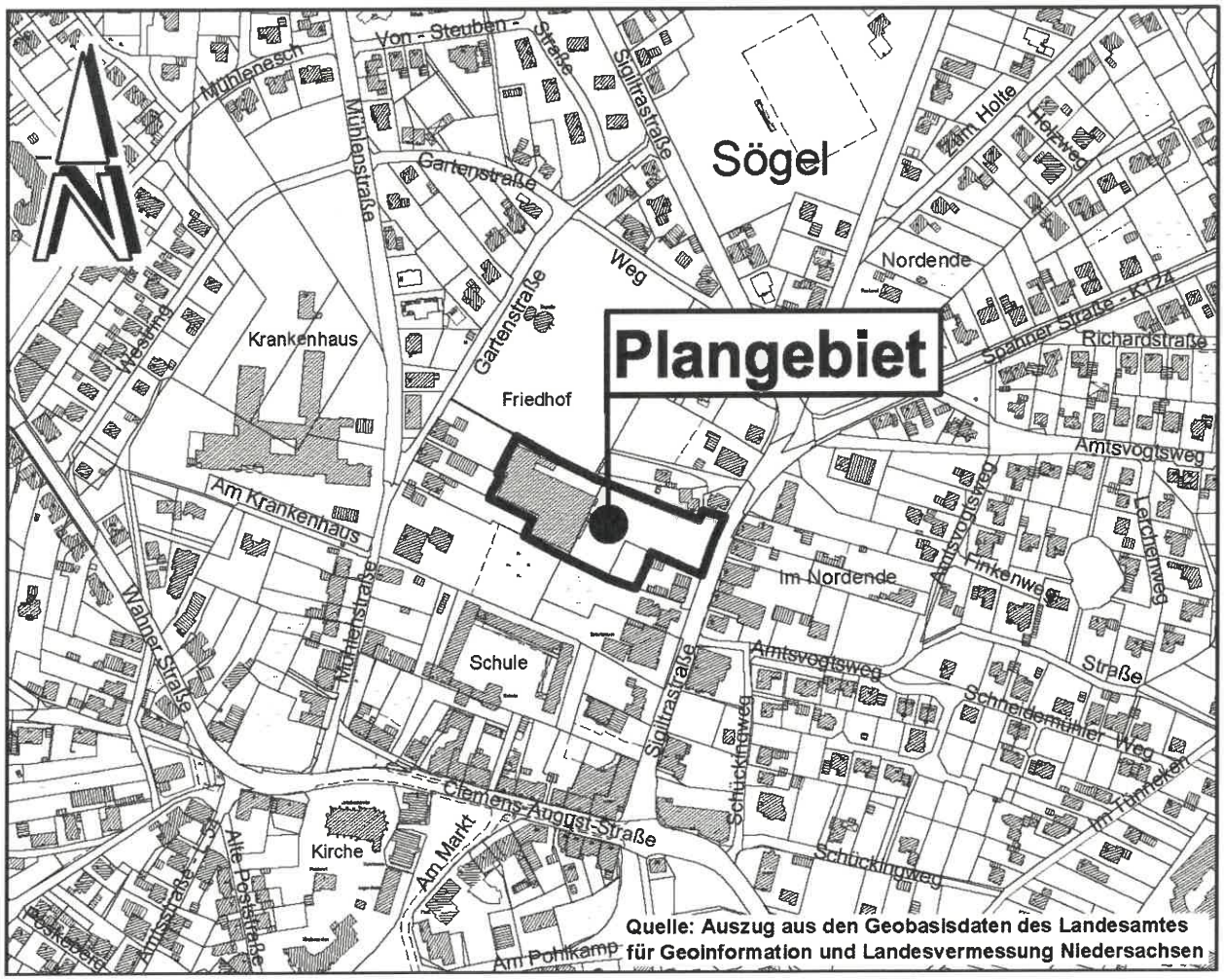
zum Bebauungsplan Nr. 92

„Sondergebiet Sigiltrastraße“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

URSCHRIFT



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt Seite

1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES 2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE 2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS 2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN 3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN 4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN 5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 5
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE 6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNGSSTRUKTUR 6
4.2 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN 7
4.3 NATUR UND LANDSCHAFT 8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG 8
6 VERFAHREN 9
ANLAGEN 9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ der Gemeinde Sögel befindet sich im Bereich der Ortsmitte von Sögel. Es umfasst die Flurstücke Nr. 92/3, 92/6 und 103/4 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 93/5 der Flur 18, Gemarkung Sögel. Darüber hinaus bezieht es Teile der Sigiltrastraße am Ostrand mit ein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 nimmt die Sigiltrastraße im Osten aus und entspricht im Übrigen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 92, rechtskräftig seit dem 13.09.2019, setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich, die Sigiltrastraße am Ostrand ausgenommen, als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest (s. Anlage 1).

Das Gebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und sollte der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, einer Bäckerei und zwei weiteren kleinflächigen Fachmärkten (Elektronikfachmarkt und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb) dienen. Die Planung wurde entsprechend umgesetzt.

Der Elektronikfachmarkt wurde jedoch wieder aufgegeben. Die Räumlichkeiten sollen daher nun für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes herangezogen und dessen Verkaufsfläche um 350 m² erhöht werden. Damit überschreitet die Verkaufsfläche jedoch den im ursprünglichen Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt zulässigen Wert (1.675 m² Verkaufsfläche) um 280 m².

Da eine raumordnerische Beurteilung ergeben hat, dass nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum durch die Umnutzung nicht zu erwarten sind (s.a. Kap. 4.1), soll das Vorhaben durch eine Änderung der textlichen Festsetzung zu den im Gebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht werden (s. Anlage 2).

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst, die Sigiltrastraße im Osten ausgenommen, den gesamten Bebauungsplan Nr. 92 mit einer Größe von ca. 9.120 m². Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzten Bereich, für den durch eine Umverteilung der zulässigen Verkaufsfläche ein ausreichender Rahmen für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden soll.

Die Lage und Gesamtgröße des Baugebietes wird, wie auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 92 nicht in Frage gestellt.

Gemäß § 13 BauGB ist das vereinfachte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG in Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei einem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wurde das Gebiet jedoch bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes als Sondergebiet i.S.d. § 11 (3) BauNVO zur Errichtung des Einkaufszentrums mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt und weiteren kleinflächigen Märkten festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen wurde im Plangebiet somit bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan begründet. In diesem Zuge wurden daher die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens geprüft und im Umweltbericht dokumentiert. Auf dieser Grundlage wurde der vorhandene großflächige Lebensmittelmarkt, die Bäckerei, ein Blumenladen und der Elektrofachmarkt realisiert.

Wird ein Vorhaben der Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8 UVPG geändert, ist die allgemeine Vorprüfung nach Satz 1 Nr. 2 nur durchzuführen, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird (§ 9 Abs. 1 UVPG). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Damit wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist entsprechend der getroffenen Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 im westlichen Bereich mit einem Einkaufszentrum bebaut. Im Marktgebäude befinden sich ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei mit angegliedertem Café und ein Blumengeschäft. Der bislang durch den Elektronik-Fachmarkt genutzte südöstliche Teil des Gebäudes steht derzeit leer. Die für die Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze sind dem Markt zur Sigiltrastraße vorgelagert im östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet.

Im Nordwesten grenzt der örtliche Friedhof an das Gebiet, an dessen Südrand ein Fußweg die Verbindung von dem vorhandenen Marktgebäude bzw. der Sigiltrastraße im Osten zur westlich verlaufenden Gartenstraße herstellt. Auf den übrigen angrenzenden Flächen setzt sich die Ortslage von Sögel mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen fort.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Mit der Planänderung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Grundsatz unverändert. Jedoch werden die Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen modifiziert und es wird eine Umverteilung der bislang im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächenzahlen vorgenommen.

Nach den bisherigen Festsetzungen dient das Plangebiet der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einem Lebensmittelmarkt und weiteren Fachmärkten.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO jedoch unzulässig (BVerwG, Urteil vom 25.01.2022, 4 CN 5.20).

Die Festsetzung wird daher dahingehend modifiziert, dass das Gebiet der Unterbringung von Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten dient.

Die bisherige Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes (315 m²) wird dem Verbrauchermarkt zugeordnet. Da der bestehende Lebensmittelmarkt die bisher zulässige Verkaufsfläche von 1.675 m² nicht ausgeschöpft hat, wird die Verkaufsfläche entsprechend der konkreten Planung um 280 m² auf max. 1.955 m² erhöht. Der Verkaufsflächenanteil an aperiodischen Sortimenten soll maximal 185 qm betragen dürfen, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente unverändert jeweils 100 qm nicht überschreiten darf. Weiterhin zulässig sein sollen, wie bisher, zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Poststelle einschließlich den damit verbundenen Sortimenten und Dienstleistungen, Bankautomat).

Ebenfalls unverändert, jedoch unter Berücksichtigung des o.g. Urteils vom 25.1.2022, zulässig sein sollen:

- Bäckereien mit insgesamt max. 50 qm Verkaufsfläche und angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm. Zulässige Sortimente sind periodische Sortimente mit bis zu 100 qm, Bekleidung/Schuhe mit bis zu 150 qm oder Blumen/Pflanzen mit bis zu 125 qm sowie Wohnaccessoires/Pflanzgefäße mit bis zu 75 qm,
- die der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen.

3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Entsprechend bleiben für das Baugebiet die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,8, maximal ein Vollgeschoss, maximale Höhe der baulichen Anlagen 10,0 m) und die Baugrenzen bestehen und behalten ihre Gültigkeit.

Eine Bauweise wurde im ursprünglichen Bebauungsplan für das Sondergebiet nicht festgesetzt. Auch diese Regelung hat weiter Bestand.

Auch die im Ursprungsplan gegebenen Hinweise, u.a. zu Bodenfunden oder zum Artenschutz, bleiben bestehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet folgende Baudenkmale befinden:

- Hochkreuz des Friedhofes St. Jakobus, Gartenstraße, Sögel (Denkmal-Nr. 454047.00026F002)
- Alter Kreuzweg des Friedhofes St. Jakobus, Gartenstraße, Sögel (NLD-Nr. 454047.00026M001)

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht geändert werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur (Anlage 3)

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes in Sögel. Dieser befindet sich, zusammen mit weiteren Einzelhandelsnutzungen, in einem Marktgebäude.

Die zusätzlichen Verkaufsflächen sollen durch die Nachnutzung eines bisher am Standort vorhandenen Elektrofachmarktes generiert werden, nachdem dieser aufgegeben wurde. Insgesamt soll die Gesamtverkaufsfläche am Standort gegenüber dem derzeitigen Bestand um lediglich 35 m² steigen, gegenüber den Festsetzungen im Ursprungsplan wird der Wert jedoch reduziert (bisher zulässige Gesamtverkaufsfläche 2.190 m², durch die 1. Änderung 2.155 m²).

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (s. Anlage 3, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Bericht vom 30.11.2023). Die Untersuchung überprüft das Vorhaben hinsichtlich der raumordnerischen Zielsetzungen, insbesondere des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes.

Die Gemeinde Sögel hat nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde Sögel die Versorgungsfunktion für die allgemeine tägliche Grundversorgung zu gewährleisten. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Nach dem Ergebnis der Analyse sind durch das Vorhaben im Einzugsgebiet Umverteilungseffekte insbesondere innerhalb von Sögel und von im Schnitt 3 % zu erwarten. Für die übrigen Orte der Samtgemeinde Sögel wird eine Umverteilungsquote von gut 2 % prognostiziert. Damit wird der als kritisch angesehene Wert von 10 % in allen Fällen deutlich unterschritten.

Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung in einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes zudem den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes erzielt werden. Nach den Ermittlungen wird das Vorhaben nach der Erweiterung ca. 95 % des Gesamtumsatzes innerhalb des definierten Kongruenzraumes generieren und entspricht damit dem Kongruenzgebot.

Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierte Lage im Ortskern und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Sögel und entspricht damit auch dem Konzentrations- und Integrationsgebot nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen.

Die Gemeinde Sögel hat im Jahr 2013 durch die BBE Handelsberatung Münster ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet analysiert. Wenngleich dieses Konzept nicht vom Rat der Gemeinde beschlossen wurde, wurde in der Verträglichkeitsanalyse auch diesbezüglich die Kompatibilität des Vorhabens geprüft und bestätigt (s. Kap. 7.5 der Analyse).

Nach Aussage des Gutachters lässt das Vorhaben daher insgesamt keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte erwarten und kann eindeutig als raumordnerisch und städtebaulich verträglich eingestuft werden. Dieser Auffassung hat sich mit Schreiben vom 20.02.2024 auch der Landkreis Emsland als untere Raumordnungsbehörde nach Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und des Handels- und Dienstleistungsverbandes Osnabrück-Emsland angeschlossen.

4.2 Sonstige Auswirkungen

Mit dem Vorhaben sollen Flächen innerhalb des bestehenden Marktgebäudes umgenutzt werden. Eine Ausweitung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen. Auch sonstige Maßnahmen mit Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen (z.B. Verlagerung der Anlieferzone, welche Veränderungen der be-

stehenden Lärmsituation mit sich bringen könnte), sind nicht vorgesehen. Sonstige Auswirkungen sind daher durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.3 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Im vorliegenden Fall wurden ehemals vorhandene Gehölzstrukturen jedoch bereits auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und unter Beachtung der Belange des Artenschutzes beseitigt. Die Flächen sind bereits mit einem Marktgebäude bebaut und durch die Zufahrt und erforderliche Stellplätze in wesentlichen Teilen versiegelt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich innerhalb der zentralen Ortslage von Sögel dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 92 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.06.2024.

Sögel, den 13.06.2024

Bürgermeister

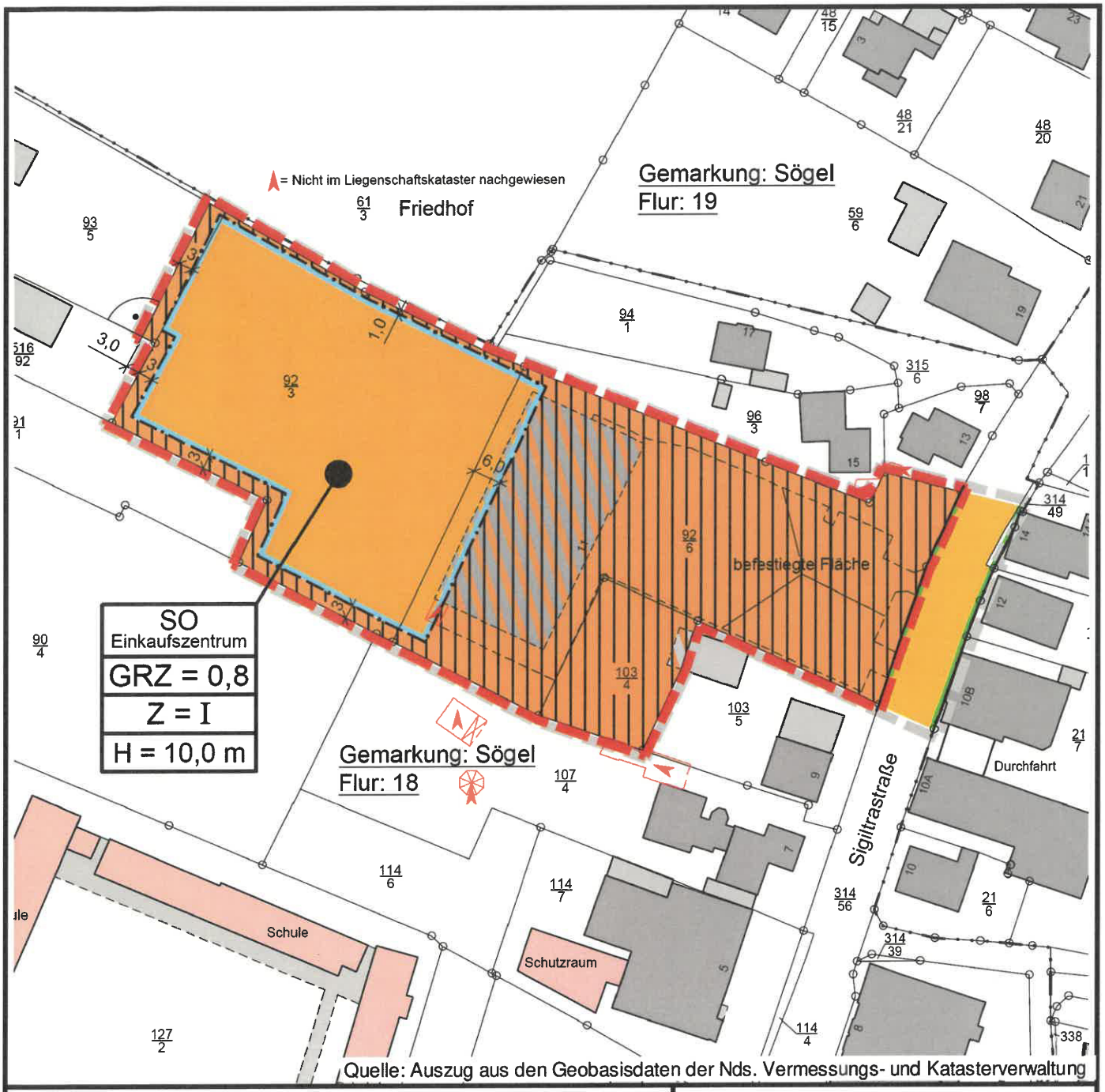
GEMEINDE SÖGEL 10 Landkreis Emsland

Gemeindedirektor

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 92
2. Bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.1 im Bebauungsplan Nr. 92 und durch die 1. Änderung geänderte Festsetzung
3. Verträglichkeitsanalyse

Anlage: 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 92

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 92:

- SO — Sondergebiet „Einkaufszentrum“
- 0,8 — GRZ Grundflächenzahl
- I — Z Zahl der Vollgeschosse
- H — Zulässige Gebäudehöhe
- Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Sögel

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 92
1. Änderung

Bisherige zeichnerische Festsetzungen im B.-Plan Nr. 92

1 : 1.250

03/2024 Büro für Stadtplanung, Oldenburg

Bisherige textl. Festsetzung Nr. 1.1 im Bebauungsplan Nr. 92:

1.1 Nutzungen im Sondergebiet „Einzelhandel“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einem Lebensmittelmarkt und weiteren Fachmärkten.
Zulässig sind:

a) Ein Fachmarkt des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche (VF) von 1.675 qm. Der Verkaufsflächenanteil an periodischen Sortimenten darf maximal 1.500 qm betragen. Als periodische Sortimente werden Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf definiert.
Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen Sortimenten beträgt 167,5 qm, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht überschreiten darf.
Weiterhin zulässig sind zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Poststelle einschließlich den damit verbundenen Sortimenten und Dienstleistungen, Bankautomat).

b) eine Bäckerei mit max. 50 qm Verkaufsfläche und angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich,

c) ein Fachmarkt für Elektronikartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 315 qm,

d) ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm. Zulässige Sortimente sind periodische Sortimente mit bis zu 100 qm, Bekleidung/Schuhe mit bis zu 150 qm oder Blumen/Pflanzen mit bis zu 125 qm sowie Wohnaccessoires/Pflanzgefäße mit bis zu 75 qm.

Weiterhin zulässig sind die der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 geänderte textliche Festsetzung:

Nr. 1.1 Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten.

Zulässig sind:

a) Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche (VF) von 1.955 qm. Der Verkaufsflächenanteil an periodischen Sortimenten darf maximal 1.770 qm betragen. Als periodische Sortimente werden Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf definiert.
Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen Sortimenten beträgt 185 qm, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht

überschreiten darf.
Weiterhin zulässig sind zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Poststelle einschließlich den damit verbundenen Sortimenten und Dienstleistungen, Bankautomat)

b) Bäckereien mit insgesamt max. 50 qm Verkaufsfläche und angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich,

~~c) ein Fachmarkt für Elektronikartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 315 qm,~~

c) Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm. Zulässige Sortimente sind periodische Sortimente mit bis zu 100 qm, Bekleidung/Schuhe mit bis zu 150 qm oder Blumen/Pflanzen mit bis zu 125 qm sowie Wohnaccessoires/Pflanzgefäße mit bis zu 75 qm.

Weiterhin zulässig sind die der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen.

Anlage 3

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Sigiltrastraße in Sögel als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen einer Erweiterung

Endbericht

Im Auftrag der Samtgemeinde Sögel
Hamburg, 30.11.2023

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Sigiltrastraße in Sögel als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen einer Erweiterung

Projektnummer: 23DLP3493
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Erik Burkhardt

Im Auftrag der
Samtgemeinde Sögel
Ludmillenhof
49751 Sögel

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 3
2.1 Mikrostandort 3
2.2 Vorhabenkonzeption 6

3 Rahmendaten des Makrostandorts 8
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur 8
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 9

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 11
4.1 Methodische Vorbemerkungen 11
4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum 11
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 13
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 14

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum 16
5.1 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet 16
5.2 Planvorhaben 18
5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich 19

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 21
6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 21

6.2 Wirkungsprognose 25
6.2.1 Vorbemerkungen 25
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 26

7 Bewertung des Vorhabens 29
7.1 Zu den Bewertungskriterien 29
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 31
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung 32
7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts 34
7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 35

8 Fazit 38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts, ZVB Ortskern Sögel 3
Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort 5
Abbildung 3: Blick Richtung Süden entlang der Sigiltrastraße 5
Abbildung 4: Blick auf die Ein- und Ausfahrt zum Vorhabenstandort 5
Abbildung 5: Lage im Raum 8
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 12
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens 13
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 17
Abbildung 9: Blick auf den Fachmarktstandort im Süden des ZVBs 20
Abbildung 10: Blick auf den Marktplatz in Sögel 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 6

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 10

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens 14

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 15

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 16

Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets 21

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens 22

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Nahversorgungsstandorts (Status quo) 23

Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Nahversorgungsstandorts durch Vorhabenrealisierung 23

Tabelle 10: Marktanteilsveränderungen des Nahversorgungsstandorts durch Vorhabenrealisierung 24

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Gesamtvorhabens 27

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am **Standort Sigiltrastraße 11 in der Gemeinde Sögel (Landkreis Emsland)** befindet sich ein Edeka Meyer-Verbrauchermarkt mit angegliederten Ladeneinheiten (bislang: Blumen, Bäcker, Elektro). Das Elektrofachgeschäft wird im November schließen. Es ist beabsichtigt im Rahmen eines Umbaus den Leerstand durch Edeka nachzunutzen. Insgesamt werden am zur Innenstadt gehörigen Nahversorgungsstandort derzeit ca. 2.118 qm VKF betrieben. Nach dem zugrundeliegenden B-Plan, der ein Sondergebiet Einkaufszentrum festsetzt, sind insgesamt bis zu 2.190 qm VKF zulässig. Im Zuge der Umnutzung wird die Gesamtverkaufsfläche am Standort per Saldo um 35 qm ausgebaut werden. Zugunsten von Edeka beträgt der Verkaufsflächenausbau ca. 350 qm.

Bei Umstrukturierungen und Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt - nur jene Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP, RROP) und das kommunale Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO** i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zugrunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);

- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Aktualisierende Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Aktualisierende Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- **Aktualisierende Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Aktualisierende Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich zentral in der Sigiltrastraße 11 im Ortskern der niedersächsischen Gemeinde Sögel.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts, ZVB Ortskern Sögel

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Sigiltrastraße, welche Richtung Süden zum Marktplatz sowie Richtung Norden in die beiden Kreisstraßen K126 (Richtung Werpeloh) und K124 (Richtung Spahnharrenstätte) übergeht.

Die **Anbindung mit dem ÖPNV** erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Sigiltrastraße", wo die Linie 982 allerdings sehr eingeschränkt verkehrt. Eine frequentierte Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz in rd. 600 m Entfernung. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohnbereichen ist über Sigiltrastraße gewährleistet. Der Vorhabenstandort ist damit mit dem ÖPNV und MIV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bebaut und wird im Herbst 2023 durch den Edeka-Verbrauchermarkt inkl. Lager- und Stellplatzflächen sowie einem Blumenladen, Elektrofachgeschäft und Bäckerei genutzt. Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist bereits heute durch die Zu- und Abfahrt von der Sigiltrastraße gesichert. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Das **Standortumfeld** setzt sich aus Wohneinheiten mit vereinzelten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss sowie Freiflächen zusammen:

- Entlang der Sigiltrastraße Richtung Süden befinden sich Wohneinheiten mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss (u.a. eine Bücherei sowie eine Sportartikelgeschäft). Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in der Clemens-August-Straße sowie Am Pohlkamp ansässig.
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot lässt spürbar Richtung Norden entlang der Sigiltrastraße nach und der Fokus liegt auf kleinteiligen Wohnnutzungen.
- Auch Richtung Osten und Westen des Vorhabenstandorts liegt der Schwerpunkt im Bereich Wohnen. Des Weiteren grenzt nordwestlich ein Friedhof an das Vorhabengrundstück.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Sögel[1] ist der **Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Sögel**, welches als Hauptzentrum der Gemeinde fungiert. Zugleich wird im rückwärtigen Bereich eine Potenzialfläche mit Ziel der Schaffung eines Gegenpols zum südlichen Zentrumsteil ausgewiesen. Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als **städtebaulich integriert** zu bezeichnen. Wesentliche Wohnsiedlungsbereiche befinden sich zugleich um den Vorhabenstandort.

[1] Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sögel aus 2013 wurde vom Rat der Gemeinde nicht beschlossen.

Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort

Abbildung 3: Blick Richtung Süden entlang der Sigiltrastraße

Abbildung 4: Blick auf die Ein- und Ausfahrt zum Vorhabenstandort

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Nachnutzung des prospektiven Leerstands des experts-Markts durch Umbau/Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts. Daraus resultiert zugunsten des Edeka-Ladenraums (ohne Mall) eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 1.480 qm um ca. 350 qm auf ca. 1.830 qm.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben weiterhin einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 5 bis 10 % liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	**1.629**	**315**	**1.944**
davon Edeka (nur Ladenraum)	*1.332*	*315*	*1.647*
davon Bäckerei	*50*	*0*	*50*
davon Blumen/Pflanzen	*124*	*0*	*124*
davon Mall/Windfang	*123*	*0*	*123*
aperiodischer Bedarf	**489**	**-280**	**209**
davon Randsortiment Edeka	*148*	*35*	*183*
davon Wohnaccessoires/Pflanzgefässe	*26*	*0*	*26*
davon Elektrobedarf	*315*	*-315*	*0*
Gesamt	2.118	35	2.153

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs- oder Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungsstandorts ergibt.[2] Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Das Vorhaben soll über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets Einkaufszentrums realisiert werden, der derzeit für den

[2] Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

vakanten Fachmarkt lediglich Elektrosortimente festsetzt. Das Vorhaben der Umstrukturierung zugunsten von Edeka ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

An der Sigiltrastraße in Sögel ist die Erweiterung des Edeka-Meyer-Verbrauchermarkts um 350 qm VKF geplant. Der sich im ZVB Ortskern Sögel befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend von Wohnnutzungen umgeben.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die Gemeinde Sögel befindet sich im westlichen Niedersachsen (Landkreis Emsland) und ist der Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde Sögel. Dieser gehören neben der Gemeinde Sögel noch die Ortschaften Börger, Groß Berßen, Hüven, Klein Berßen, Spahnharrenstätte, Stavern und Werpeloh.

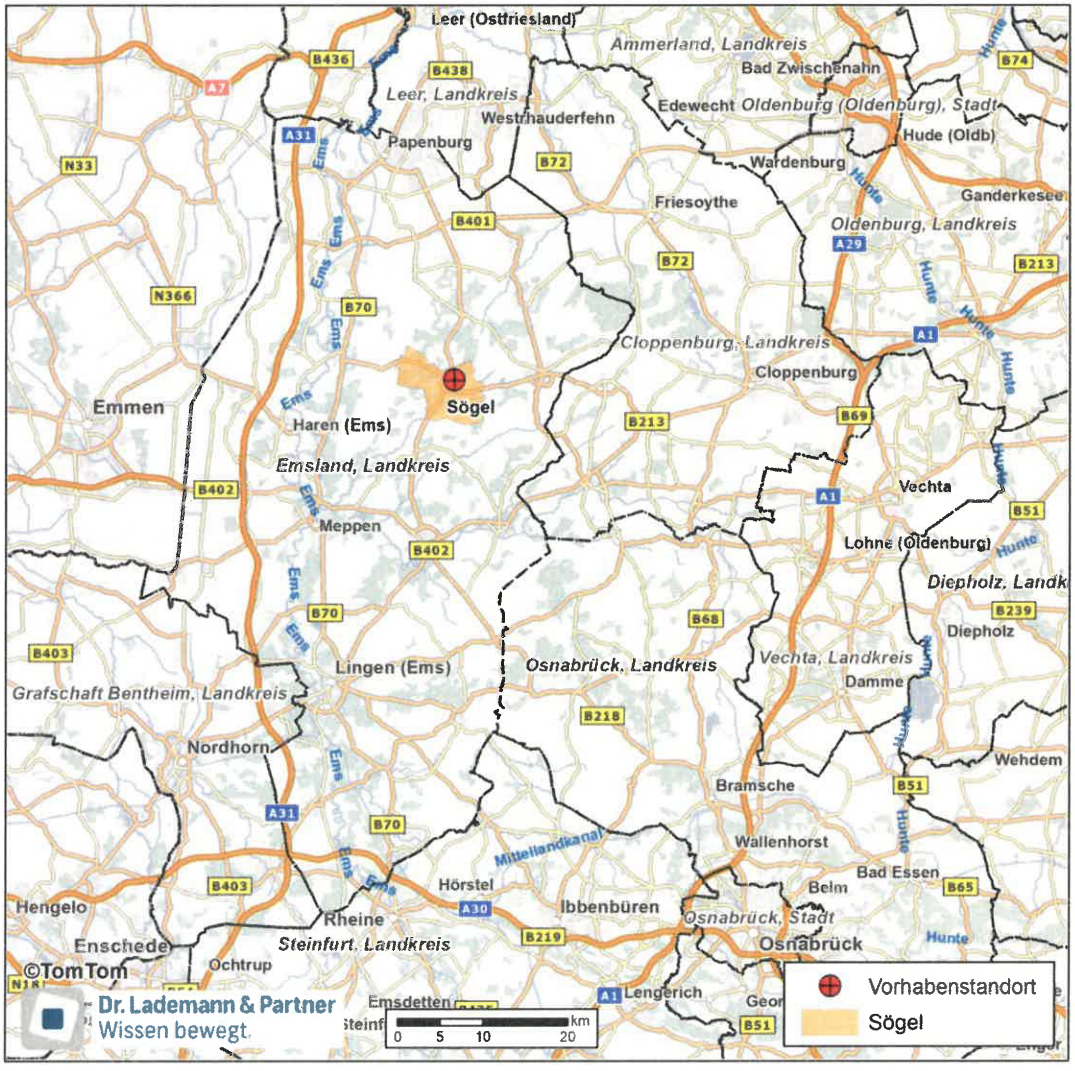


Abbildung 5: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Sögel erfolgt vorwiegend über Landstraßen. Während die L 51 die nördlichen Gemeinden anbindet, fungiert die L 53 als westliche bzw. die L 54 und L 65 als südliche Anbindung zu den umliegenden Gemeinden. Die Anbindung innerhalb der Samtgemeinde Sögel für die dazugehörigen Ortsteile ist

somit gegeben. Die nächstgelegene Bundesautobahn befindet sich mit der A31 in rd. 28 km westlicher Entfernung (Anschlussstelle Lathen).

An das Streckennetz der Deutschen Bahn ist die Gemeinde Sögel nicht angebunden. Die nächstgelegenen Anschlüsse befinden sich in der Gemeinde Lathen oder in der Stadt Meppen. Das Busnetz innerhalb der Samtgemeinde Sögel wird durch die EEB (Emsländische Eisenbahn) bereitgestellt und bindet die umliegenden Gemeinden mit der Gemeinde Sögel an. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung der Gemeinde Sögel, kann somit eine regionale Limitierung der Erreichbarkeit außerhalb des Samtgemeindegebiets konstatiert werden.

Im Bereich **Tourismus** ist die Gemeinde Sögel als staatlich anerkannter Erholungsort charakterisiert. Sögel ist von Wald umgeben und bietet gleichsam Erholungssuchenden wie auch Sportlern ein breites Angebot. Von überregionaler Bedeutung ist die barocke Schlossanlage Clemenswerth im Osten der Kernstadt von Sögel.

Von Seiten der Regionalplanung[3] ist die Gemeinde Sögel als **Grundzentrum** ausgewiesen. Damit kommt der Gemeinde eine Eigenversorgungsfunktion für die Einwohner in der Samtgemeinde Sögel (= Kongruenzraum grundzentral) mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung zu. Nach dem RROP sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Werlte (östlich angrenzend), Esterwegen (rd. 20 km nördlich) und Lathen (rd. 15 km westlich) sowie das Mittelzentrum Meppen (rd. 24 km südlich).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Sögel verlief seit 2018 mit einem Wachstum von 2,1 % p.a. sehr positiv. Im Vergleich zu den umliegenden Kommunen sowie des Landkreises Emsland (0,8 % p.a.) ist die Bevölkerungsentwicklung in Sögel als überdurchschnittlich positiv zu bewerten.

Insgesamt lebten in der Gemeinde Sögel Anfang 2022

rd. 8.210 Einwohner.

[3] Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm 2010 Landkreis Emsland.

Einwohnerentwicklung in Sögel im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2018	2022	+/- 18/22 abs.	+/- 18/22 in %	Veränderung p.a. in %
Sögel	**7.553**	**8.210**	**657**	**8,7**	**2,1**
Werlte	10.163	10.259	96	0,9	0,2
Meppen	34.935	35.415	480	1,4	0,3
Papenburg	36.698	37.885	1.187	3,2	0,8
Friesoythe	22.082	22.612	530	2,4	0,6
Cloppenburg	34.216	36.183	1.967	5,7	1,4
Emsland, Landkreis	**321.391**	**331.397**	**10.006**	**3,1**	**0,8**
Niedersachsen	**7.945.685**	**8.027.031**	**81.346**	**1,0**	**0,3**

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Sögel kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research[4] und des Statischen Landesamts[5] unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Sögel daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von **etwa 8.740 Einwohnern.**

Die Gemeinde Sögel verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[6] von 86,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Emsland (95,3) sowie zum Landesdurchschnitt (98,7) unterdurchschnittlich aus.

Die Gemeinde Sögel ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das Samtgemeindegebiet Sögel.
Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Sögel. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

[4] Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

[5] Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2023. Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032.

[6] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in der Gemeinde Sögel übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Edeka ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird zugleich durch die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandorts, dem ZVB Ortskern Sögel, bestimmt.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten sowie den SB-Warenhäusern und Lebensmitteldiscountern. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird geprägt durch Aldi und Lidl, die ebenfalls in dem Ortskern von Sögel verortet sind. In Streulage der Gemeinde Sögel sind ein Combi-Verbrauchermarkt sowie ein Netto-Discounter vorzufinden.

Innerhalb der Samtgemeinde Sögel verfügt überdies die Gemeinde Börger über zwei vergleichbare strukturprägende Angebote (Combi, Nah&Gut). Zudem besteht hier die Überlegung mittelfristig einen großflächigen Netto-Markt anzusiedeln. Für die Gemeinde Klein Berßen besteht zudem die Absicht einen kleinflächigen Netto-Markt umzusetzen. Mittel- bis langfristig ist in dem erweiterten Einzugsgebiet somit mit einer Wettbewerbsverschärfung zu rechnen.

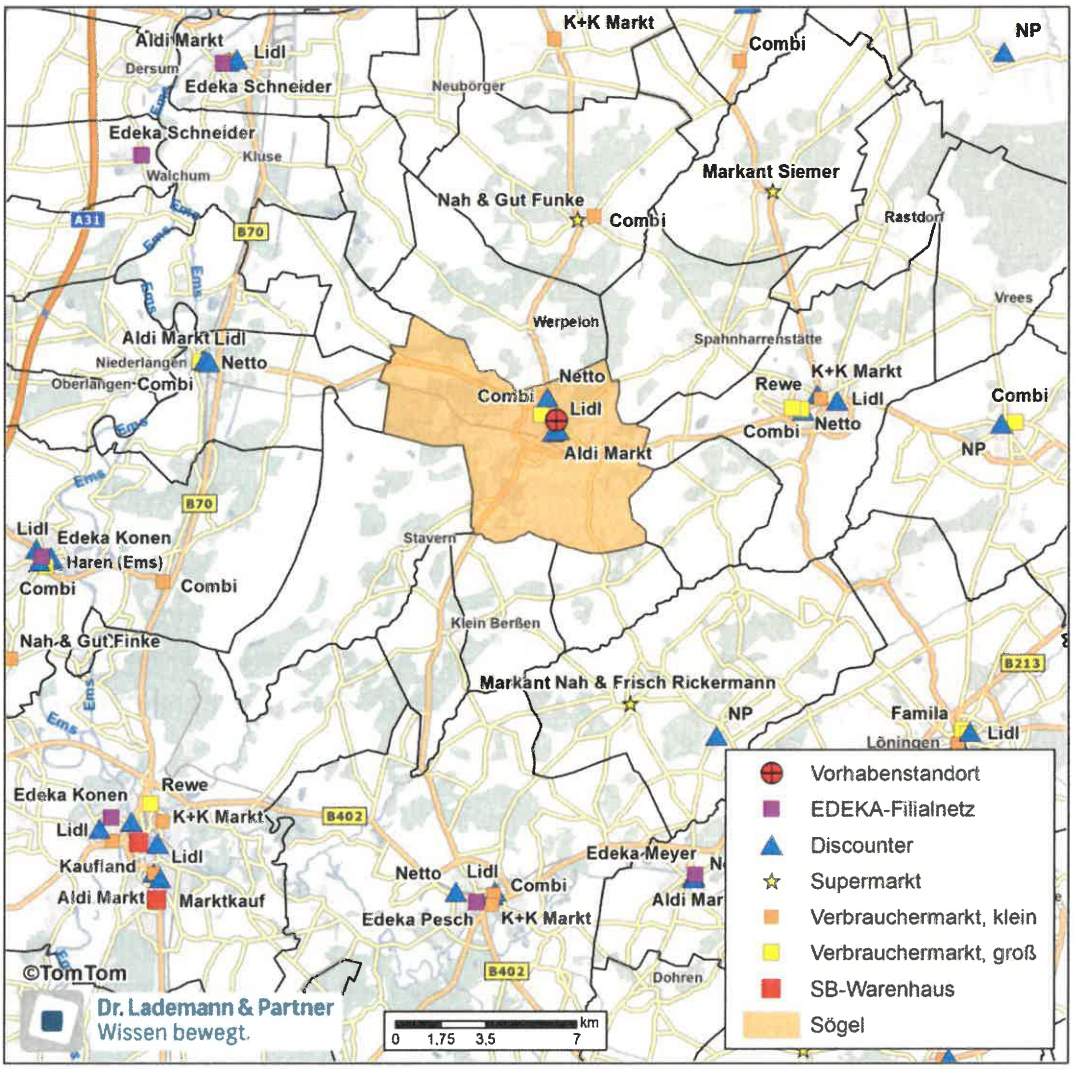


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer erhöhten vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum (speziell der Zone 1) auszugehen, die sich limitierend auf die Marktdurchdringung des Vorhabens im relativ weiträumigen Einzugsgebiet auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt über das Samtgemeindegebiet Sögel.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den Angeboten innerhalb des Sögeler Ortskerns sowie mit den Grundzentren Werlte und Lathen. Darüber hinaus schränken die Angebote der umliegenden Mittelzentren Meppen, Papenburg und Cloppenburg die Ausdehnung des Einzugsgebiets ein.

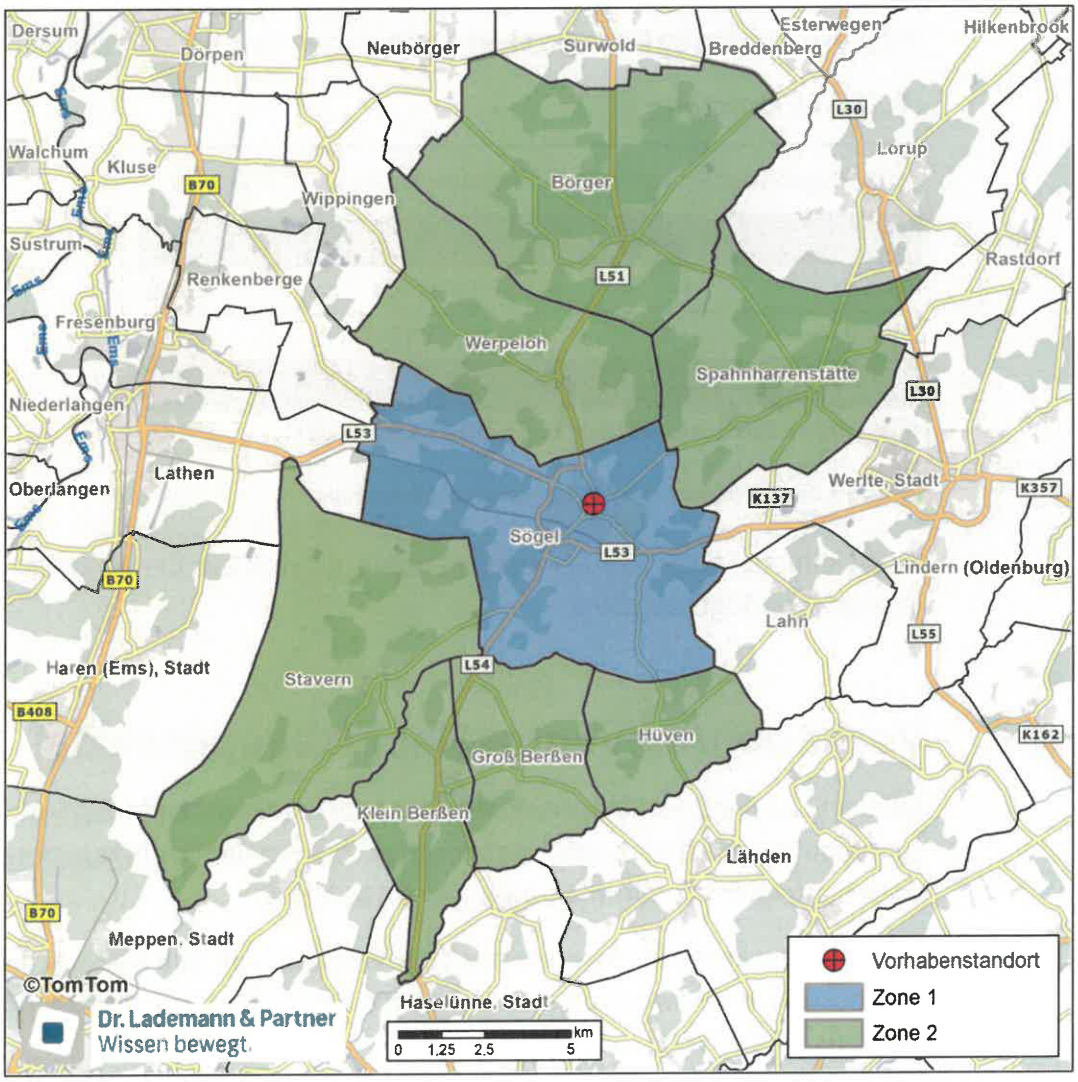


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die maßvolle Umstrukturierung i.V.m. der geringfügigen Erweiterung zu einer Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das

Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die Zone 1 beschränkt sich auf die Gemeinde Sögel, während die Zone 2 von den sonstigen zur Samtgemeinde gehörigen Gemeinden (Börger, Groß Berßen, Hüven, Klein Berßen, Spahnharrenstätte, Stavern, Werpeloh) gebildet wird.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 17.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 18.100 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Umstrukturierungsvorhabens in Sögel

Bereich	2023	2025
Zone 1	8.446	8.740
Zone 2	9.152	9.350
Einzugsgebiet	17.598	18.090

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Hinzu kommen noch Streukundenpotenziale, die sich aus der zentralen Lage in dem Ortskern von Sögel ergeben.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[7] im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes[8] beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 115 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 118 Mio. € (+3 Mio. €).

Davon entfallen rd. 65 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

[7] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

[8] Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023: Periodischer Bedarf = 3.881€.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	29,2	35,7	64,9
Aperiodischer Bedarf**	23,8	29,1	52,9
Gesamt	52,9	64,8	117,8

Quelle: Eigene Berechnungen. **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist (prospektiv) von einer erhöhten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Abschöpfung und Marktdurchdringung im Einzugsgebiet auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 17.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 118 Mio. € ansteigen (+3 Mio. €).

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage im betroffenen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Herbst 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

knapp 10.700 qm

Mit knapp 5.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den Sögeler Ortskern und sonstigen Lagen im Kernort. In der Gemeinde Börger findet sich ebenfalls ein nennenswerter periodischer Bestand (Zone 2).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern	16	5.075	28,4
Streulage	10	3.330	17,1
Zone 1	**26**	**8.405**	**45,5**
Streulage	18	2.280	10,4
Zone 2	**18**	**2.280**	**10,4**
Einzugsgebiet gesamt	44	10.685	55,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 43,5 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[9] für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.200 € je qm Verkaufsfläche und fällt damit v.a. getrieben durch die Angebote im Sögeler Ortskern vergleichsweise hoch aus.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

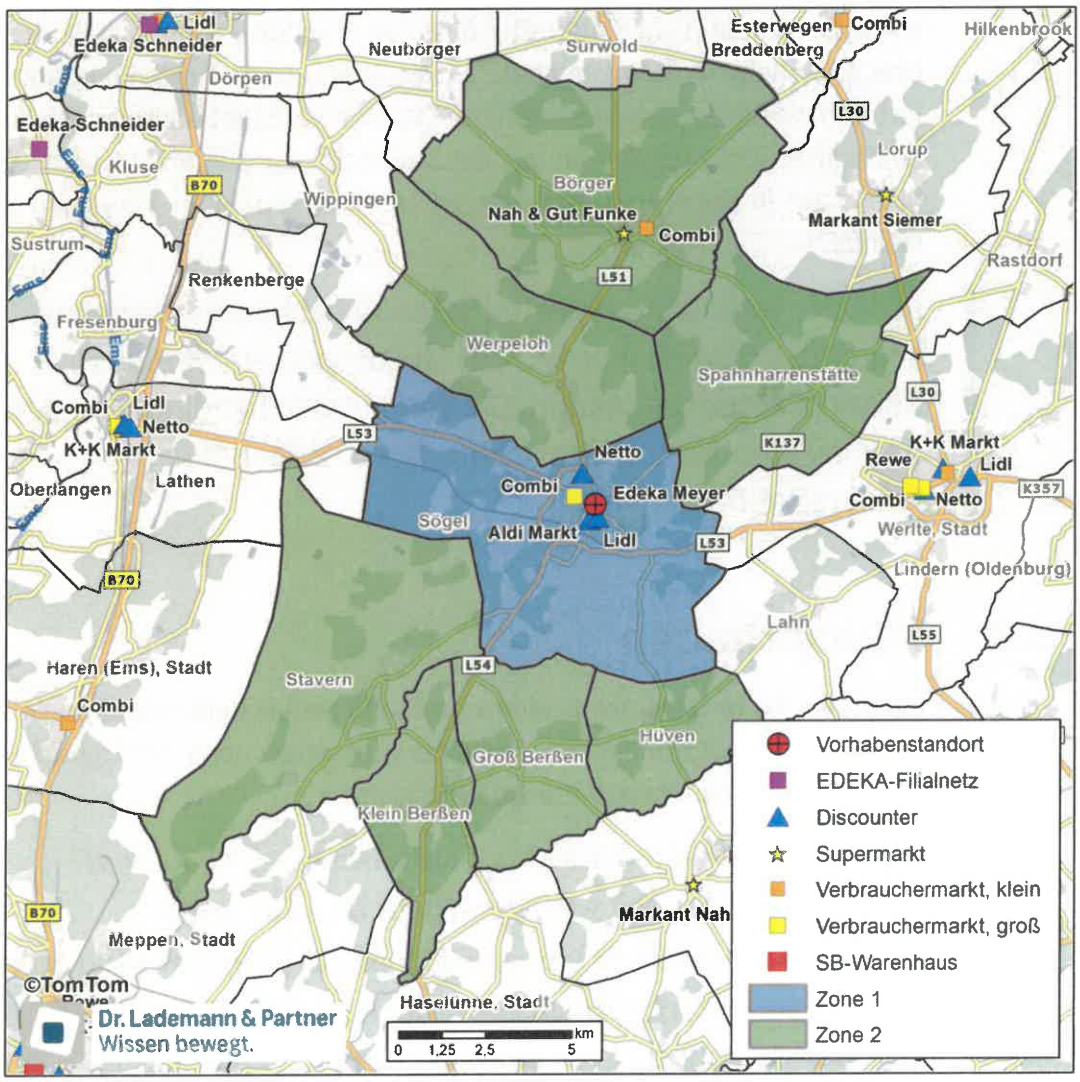


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

[9] Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Die Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet sind einerseits in der Gemeinde Sögel durch eine ausgewogene Struktur von Discountern und Vollsortimentern geprägt. In den überörtlichen Bereichen finden sich weniger strukturprägenden Angebote, sollen jedoch im Discountsegment noch ausgebaut werden.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 600 qm/1.000 Einwohner und fällt leicht überdurchschnittlich aus.[10] Dies deutet auf eine bestehende Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets und speziell innerhalb der Gemeinde Sögel hin.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 88 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw. außerhalb der Samtgemeinde. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität jedoch auf 160 %. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren aus der regionalplanerisch erwünschten hohen Angebotsdichte in Sögel und den übrigen ländlich geprägten Bereichen der Samtgemeinde.[11]

> Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 10.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 56 Mio. € Umsatz generiert. Die Verkaufsflächendichte deutet auf eine erhöhte Angebotsdichte, bei bestehenden Kaufkraftabflüssen hin.

5.2 Planvorhaben

Innerhalb des Untersuchungsraums bestehen zum Erstellungszeitpunkt des Gutachtens (Herbst 2023) folgende, bauplanungsrechtlich noch nicht gesicherte bis vage Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels:

- Ansiedlung eines Netto-Markts in Klein-Berßen mit < 800 qm VKF
- Ansiedlung eines Netto-Markts in Börger mit > 800 qm VKF
- Erweiterung von Lidl im Ortskern von Sögel auf 1.250 oder 1.400 qm VKF

Der konkrete Umsetzungszeitpunkt ist für die einzelnen Vorhaben/vagen Begehren nicht bekannt, weshalb im Folgenden keine kumulative Betrachtung erforderlich ist.

---

[10] Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

[11] Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von 4,1 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2022).

Letzten Endes wäre bei der Bewertung des Edeka-Vorhabens zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben keine derart hohen Umsatzumverteilungswirkungen auslöst, dass die mittelfristiger Umsetzung der anderen Vorhaben gefährdet wäre.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich

Innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens befindet sich mit dem **Ortskern von Sögel** der einzige zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde, welcher das Haupt-zentrum mit dem größten Einzelhandelsschwerpunkt der Samtgemeinde Sögel darstellt. Dienstleistungsbetriebe, gastronomische sowie weitere frequenzerzeugende Nutzungen ergänzen das Angebot im zentralen Versorgungsbereich von Sögel.

Dieser erstreckt sich ausgehend vom Kernbereich rund um den Markt mit den Straßen Am Markt, Am Pohlkamp, Clemens-August-Straße, Alte Poststraße über die Amtsstraße bis zum Kreuzungsbereich Sprakeler Straße / Berßener Straße / Am Markt im Südwesten. In nördlicher Richtung verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches südlich des Krankenhauses und schließt im nördlichen Verlauf der Sigiltrastraße den Standort des EDEKA-Marktes (Vorhabenstandort). In südlicher Richtung erstreckt sich die Abgrenzung im Wesentlichen parallel zur Straße Am Markt und schließt auch dort die Standortbereiche der großflächigen Magnetbetriebe mit ein.

Im Kernbereich finden sich zumeist geschlossene, größtenteils kleinteilige Bebauungsstrukturen mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch eine zumeist moderne, teilweise aber auch funktionale Architektur insbesondere der Fachmärkte bestimmt. Die Platzsituation entlang der Straße „am Markt" bietet neben einem Wochenmarkt eine hohe Aufenthalts-qualität und lädt zum Verweilen ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist sowohl durch die Bushaltestelle „Sögel Marktplatz" an zahlreiche Buslinien gesichert als auch mit dem MIV aufgrund von zahlreichen Stellplatzmöglichkeiten als sehr gut einzustufen.

Die Einzelhandelsstruktur im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird maßgeblich durch die beiden **Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl** (im Süden des Zentrums) sowie durch den zu **erweiternden Edeka-Verbrauchermarkt** (im Norden des Zentrums) geprägt. Darüber hinaus befindet sich am Fachmarktstandort des Aldi-Markts noch **ein Rossmann-Drogeriemarkt** sowie ein **Getränkemarkt Hoffmann** östlich des Lidl-Lebensmitteldiscounters. Weitere Betriebe sind u.a. dem Lebensmittelhandwerk (u.a. Bäckerei) sowie spezialisierten Lebensmittelgeschäften (z.B. osteuropäische Lebensmittel) zuzuordnen. Insgesamt wird im zentralen

Versorgungsbereich Ortskern von Sögel auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 5.100 qm rd. 28 Mio. € Umsatz generiert.

Im aperiodischen Bedarfsbereich befinden sich im südlichen Bereich mehrere Fachmärkte (u.a. Kik, PostenBörse) sowie im Bereich „Am Markt" mehrere inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe (u.a. Brillen Jelges).

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Sögel weist gemessen an der Ortsgröße eine gute Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur auf, welche durch das Planvorhaben im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs abgesichert wird.

Abbildung 9: Blick auf den Fachmarktstandort im Süden des ZVBs

Abbildung 10: Blick auf den Marktplatz in Sögel

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Sögel ist aufgrund der vorhandenen Magnetbetriebe und ergänzenden Einzelhandelsstruktur stabil aufgestellt und wird seiner Versorgungsfunktion gerecht.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von bis zu 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	29,2	35,7	64,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,8	3,5	9,4
Marktanteile	19,9%	9,9%	14,4%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	23,8	29,1	52,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteile	1,7%	0,9%	1,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	52,9	64,8	117,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,2	3,8	10,0
Marktanteile	11,8%	5,9%	8,5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve[12] gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 10,6 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 9,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	**1.944**	**5.070**	**9,9**
davon Edeka (nur Ladenraum)	*1.647*	*5.300*	*8,7*
davon Bäckerei	*50*	*6.500*	*0,3*
davon Blumen/Pflanzen	*124*	*3.500*	*0,4*
davon Mall/Windfang	*123*	*3.000*	*0,4*
aperiodischer Bedarf	**209**	**3.330**	**0,7**
davon Randsortiment Edeka	*183*	*3.400*	*0,6*
davon Wohnaccessoires/Pflanzgefässe	*26*	*2.800*	*0,1*
davon Elektrobedarf	*0*	*0*	*0,0*
Gesamt	2.153	4.900	10,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Umstrukturierung und geringfügigen Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs.** Die bestehenden Nutzungen haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung jeweils bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

[12] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	**1.629**	**5.190**	**8,5**
davon Edeka (nur Ladenraum)	*1.332*	*5.500*	*7,3*
davon Bäckerei	*50*	*6.500*	*0,3*
davon Blumen/Pflanzen	*124*	*3.500*	*0,4*
davon Mall/Windfang	*123*	*3.000*	*0,4*
aperiodischer Bedarf	**489**	**3.660**	**1,8**
davon Randsortiment Edeka	*148*	*3.500*	*0,5*
davon Wohnaccessoires/Pflanzge	*26*	*2.800*	*0,1*
davon Elektrobedarf	*315*	*3.800*	*1,2*
Gesamt	2.118	4.840	10,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Nahversorgungsstandorts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs[13] (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst-Case insgesamt per Saldo bei rd. 0,3 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, während es im aperiodischen Bedarf durch die Schließung von expert zum Umsatzrückgang kommen wird.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	315	1,4
aperiodischer Bedarf	-280	-1,1
Gesamt	35	0,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Nahversorgungsstandorts durch Vorhabenrealisierung

[13] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Daraus ergeben sich folgende Marktanteilsveränderungen im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	29,2	35,7	64,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,5	1,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,8%	1,4%	2,1%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	23,8	29,1	52,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	-0,6	-0,4	-1,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	-2,7%	-1,4%	-2,0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	52,9	64,8	117,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%	0,2%	0,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 10: Marktanteilsveränderungen des Nahversorgungsstandorts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 14,4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 9,9 Mio. €. Der durch die Umstrukturierung und geringfügigen Erweiterung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 1,4 Mio. €, was einem nahversorgungs-relevanten Marktanteilszuwachs von + 2,1 % -Punkten entspricht.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd/wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.
- Die im Einzugsgebiet/in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich

wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets/der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.[14]

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einer negativen Marktanteilsveränderung bei den aperiodischen Sortimenten und den Randsortimenten der übrigen Angebote angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass etwaige Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 55,9 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um knapp 1,2 Mio. € ansteigen. Da der zu erweiternde Edeka-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz in Höhe von 7,7 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf gut **49,3 Mio. €** (ohne aperiodische Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 1,3 Mio. €** erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. insbesondere aus der Zone 2 zu binden (-0,2 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die

[14] Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. der Zone 2 zugeflossen sind (rd. +0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz **rd. 1,4 Mio. €.** Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von **rd. 49,3 Mio. €**[15] gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 2,8 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Lagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Sögel Ortskern am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,0 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen leicht geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Umstrukturierungsvorhabens in Sögel - Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**28,42**	**17,08**	**45,50**	**10,37**	**55,88**
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,51	0,42	**0,93**	**0,22**	**1,16**
abzgl. EDEKA-Bestandsmarkt	-7,70		**-7,70**	**0,00**	**-7,70**
abzgl. Umsatzrückgang durch andere Planvorhaben			**0,00**	**0,00**	**0,00**
zzgl. Umsatzanstieg durch Planvorhaben am Standort			**0,00**	**0,00**	**0,00**
Umsatz vor Ort (2025)	**21,24**	**17,50**	**38,74**	**10,59**	**49,34**
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	**0,46**	**0,37**	**0,83**	**0,51**	**1,33**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	0,00	**0,00**	**-0,25**	**-0,25**
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,18	0,14	**0,32**	**0,00**	**0,32**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	**0,63**	**0,52**	**1,15**	**0,26**	**1,40**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	3,0%	2,9%	3,0%	2,4%	2,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Gesamtvorhabens

[15] Ohne Bestandsumsatz von Edeka.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umstrukturierung und geringfügigen Erweiterung des Nahversorgungsstandorts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3 % prospektiv für den ZVB Ortskern Sögel zu erwarten, wo das Vorhaben selbst angesiedelt ist.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über die Änderung des bestehenden B-Plans erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.153 qm bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB**[16] in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung Niedersachen[17] und der Regionalplanung für den Landkreis Emsland[18].

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:[19]

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (**Kongruenzgebot grundzentral**)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue

---

[16] Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

[17] Vgl. LROP Niedersachsen, 2017 (LROP-VO aus Februar 2017)

[18] Vgl. RROP Landkreis Emsland, 2010

[19] Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen.

Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 04 (**Konzentrationsgebot**)

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

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 05 (**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.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 07 (**Abstimmungsgebot**)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 08 (**Beeinträchtigungsverbot**)

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.

Der **RROP 2010 Landkreis Emsland** enthält darüber hinausgehend keine vorhabenrelevanten Aspekte.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine **Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Gemeinde Sögel aus dem Jahr 2013 hin zu prüfen (nicht beschlossen).

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „**Kongruenzgebot**", wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein neues Einzelhandelsgroßprojekt zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum der Standortgemeinde sowie der Bevölkerungszahl resp. der sortimentsspezifischen Kaufkraft entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausgeht. Das Vorhaben muss zudem funktional der Aufgabe des Zentralen Orts entsprechen.

Die Gemeinde Sögel ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Emsland als Grundzentrum eingestuft. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben Grundzentren einen auf die Einheits- bzw. Samtgemeinde ausgerichtete Versorgungsfunktion für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Sögel demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet**. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums.

Das Vorhaben ist weiterhin **schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet** und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Der Flächenanteil aperiodischer Randsortimente beträgt bei Edeka max. 10 %.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Samtgemeinde Sögel. **Damit geht das Einzugsgebiet nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus**, der neben der Gemeinde Sögel noch Börger, Groß Berßen, Hüven, Klein Berßen, Spahnharrenstätte, Stavern und Werpeloh umfasst.

Eine wesentliche Überschreitung läge zudem vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde – also mit Kunden, die nicht im Samtgemeindegebiet leben. Der Vorhabenumsatz speist sich zu rd. 59 % mit Verbrauchern aus der Gemeinde Sögel selbst. Weitere rd. 36 % des Vorhabenumsatzes ergeben sich aus der Kaufkraft der Zone 2 (übrige Orte der Samtgemeinde) sowie weiteren Streuumsätzen von rd. 5 % u.a. aus dem sonstigen Umland und Zufallskunden. **Damit entspricht das Vorhaben insgesamt als auch in Bezug auf die periodischen bzw. die aperiodischen Sortimente dem Kongruenzgebot**.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils, dem Kernort von Sögel und damit auch im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. **Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.**

> Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Erforderlich für die Annahme einer Zentrenschädlichkeit ist zudem, dass der Einzelhandelsbetrieb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen ist. Denn nur dadurch kann er schädliche Auswirkungen auf den betreffenden zentralen Versorgungsbereich entfalten. Dazu gehört eine bestimmte räumliche Distanz des Vorhabens

zum zentralen Versorgungsbereich, die zu einem Kaufkraftabfluss aus diesem zentralen Versorgungsbereich führt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand August 2013, § 34 Rn. 86a). Denn dem Gesetzgeber kam es mit der Einführung des § 34 Abs. 3 BauGB darauf an, die über die nähere Umgebung hinausgehenden Fernwirkungen berücksichtigen und steuern zu können. Um Schutz vor Konkurrenz – insbesondere innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs – geht es dabei nicht.[20] Allerdings könnten sich durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche ergeben.

Im Zuge der Umstrukturierung des Nahversorgungsstandorts in der Sigiltrastraße durch Nachnutzung des experts-Leerstands durch Edeka wird bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 3 % innerhalb des Einzugsgebiets** ausgelöst. Es wird den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten und damit die Entwicklungsperspektiven zur Umsetzung der vagen Planvorhaben nicht erschweren.

Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus:

Mit rd. 3 % tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe der ZVB Ortskern Sögel. Dabei trägt jedoch wiederum das hier in Rede stehende Planvorhaben per Saldo zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei (Überkompensation von Umsatzrückgängen).

Die Streulagen des Kernorts sind bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen vollsortimentierten Anbietern ebenfalls mit rd. -3 % tangiert. Im Lichte überschaubarer Wirkungen ist ein vorhabeninduzierter Marktaustritt der für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsamen strukturprägenden Angebote nicht zu erwarten. **‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung des ZVB Ortskern Sögel und der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Sögel können ausgeschlossen werden**.

Für die Angebote in den übrigen Orten der Samtgemeinde Sögel (Zone 2) wird eine Umverteilungsquote von gut 2 % prognostiziert und werden v.a. auf die Angebote in Börger treffen. Die Wirkungen fallen jedoch gering aus und liegen im Bereich von üblichen Schwankungen. In der Zone 2 bestehen überdies zwei vage Planvorhaben von Netto, die nicht durch hier geprüfte Vorhaben von Edeka in der Umsetzung gefährdet wären.

Am weitesten fortgeschritten ist das Nahversorger-Planvorhaben in Klein Berßen. Der Netto-Markt wird sich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegen. Da das Vorhaben seinen Umsatz aus einem Teil der Zone 2 des Edeka-Vorhabens generieren wird, ergeben sich im Falle einer zeitgleichen Umsetzung in Bezug auf den Kernort von Sögel keine wesentlichen, höheren Umsatzrückgänge. Im Falle einer vorgelagerten

[20] Vgl. VG Schwerin vom 08. Mai 2014 - 2 A 257/13.

oder gleichzeitigen Umsetzung des Netto-Vorhabens in Klein Berßen ist zulasten des Edeka-Vorhabens mit einer tendenziell geringeren Marktabschöpfung (= Umsatzerwartung) zu rechnen. Im Lichte der durch das Edeka-Vorhaben prognostizierten moderaten Umsatzumverteilungen wäre auch im äußersten worst-case daher nicht mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung können auch für die Zone 2 ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von rd. 2 % im periodischen Bedarf in jedem Falle ausgeschlossen werden, zumal es sich hier um ein Vorhaben innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums handelt.

> Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein oder eingebunden werden.

Der Nahversorgungsstandort an der Sigiltrastraße befindet sich nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept im zentralen Siedlungsbereich von Sögel. Das Standortumfeld ist durch Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Der räumliche Zusammenhang zu vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar.

Die Anbindung des Vorhabenstandorts mit dem ÖPNV erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Sigiltrastraße", wo die Linie 982 und 978 allerdings sehr eingeschränkt verkehren. Eine frequentierte Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz in rd. 600 m Entfernung. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohnbereichen ist über Sigiltrastraße gewährleistet. Der Vorhabenstandort ist damit mit dem ÖPNV und MIV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.

Das städtebauliche Integrationsgebot ist demnach in jedem Falle erfüllt.

> Das Vorhaben entspricht aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Sögel[21] aus dem Jahr 2013 wurde vom Rat der Gemeinde nicht beschlossen. Da jedoch die gutachterliche Analyse vorhabenunabhängig Aussagen und Empfehlungen zum Status quo und zu den Perspektiven des Einzelhandels der Gemeinde insgesamt trifft, sollen dennoch im Folgenden die für das Vorhaben relevanten Absätze zusammengefasst werden:

Nahversorgungssituation

Die Gemeinde Sögel verfügt über eine gute und nahezu flächendeckende Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Etwaig verbleibende Potenziale sind zur Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebsstätten oder aber zur weiteren Stärkung des Ortskerns einzusetzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung eines Leerstands durch Umstrukturierung einer bestehenden und in den Köpfen der Verbraucher verankerten Einzelhandelsimmobilie innerhalb des Ortskerns von Sögel.

Leitlinien und Ziele für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Sögel

- *Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Sögel*

  Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Sögel sowie der Samtgemeinde Sögel.

- *Stärkung und Weiterentwicklung des Ortskerns*

[21] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Sögel (BBE 2013).

Durch die geplante Umstrukturierung des Vorhabenstandorts wird ein etablierter Versorgungsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Sögel zukunftsfähig gestaltet (Leerstandsabbau sowie Absicherung eines bestehenden Anbieters).

- *Gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung*

  Vgl. vorherige Aussage.

Empfehlungen für das Hauptzentrum von Sögel

Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Konzentration und Bündelung von insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs von Sögel. Die Umstrukturierung und geringfügige Erweiterung von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten fügt sich in die Empfehlung für das Hauptzentrum von Sögel ein.

Potenzialflächen

Im Rahmen der Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sögel wurde hinter dem Edeka-Verbrauchermarkt (Vorhabenstandort) eine Potenzialfläche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt *um eine marktgerechte Entwicklung des ansässigen Edeka-Markts* zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ausgewiesenen Potenzialflächen dazu dienen, *weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Bestandsstrukturen des Ortskerns ansiedeln zu können, um eine weitere Stärkung des Ortskerns zu erreichen. Durch ihre zentrale Lage innerhalb des Stadtkerns könnten entsprechende Neuansiedlungen in ihrer Frequenzwirkung auch für die sonstigen bestehenden Angebotsstrukturen nutzbar gemacht werden.*

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts kompatibel.

Fazit

8 Fazit

In der Gemeinde Sögel ist am Standort Sigiltrastraße 11 die maßvolle Umstrukturierung des Nahversorgungsstandorts geplant. Der **Edeka Meyer-Verbrauchermarkt** beabsichtigt den expert-Leerstand nachzunutzen, wodurch die Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts **um 350 qm VKF** steigen wird. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort wird demgegenüber lediglich um 35 qm steigen.

Das Vorhaben soll über eine Änderung des B-Plans umgesetzt werden. In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 rd. 18.100 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 118 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 65 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 56 Mio. € Umsatz generiert. Die **Einzelhandelszentralität von rd. 88 % im Einzugsgebiet** deutet auf Kaufkraftabflüsse aus der Samtgemeinde hin.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein **Umsatzpotenzial von max. 10,6 Mio. €**, davon entfallen rd. 9,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil im Einzugsgebiet von gut 14 %. Bei den aperiodischen Sortimenten liegt er bei gut 1 %.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Gesamtvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 3 %. Die höchsten Einbußen sind für den ZVB Ortskern Sögel (=Vorhabenstandort) und die Streulagen des Kernorts zu erwarten. In den übrigen Streulagen im Samtgemeindegebiet werden die Umsatzrückgänge überschaubar sein (rd. 2 %).

En Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot.

Das Vorhaben entspricht dem **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**. Durch die Lage des Vorhabens im städtebaulich-integrierten Kontext (Lage im zentralen Versorgungsbereichs) ist auch die Kompatibilität mit dem **städtebaulichen Integrationsgebot** gegeben. Es entspricht zugleich den **Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts**.

Hamburg, 30. November 2023

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH

gez. Erik Burkhardt

AMTSBLATT
für den Landkreis Emsland

2024 | Ausgegeben in Meppen am 31.07.2024 | Nr. 19

Inhalt **Seite**

A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland

B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden

273 1. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Klein Berßen für das Haushaltsjahr 2024 — 244

274 Amtliche Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Geeste; Wirksamwerden der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste (GE zw. Lange Straße und Industriestraße); Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 86 „GE zw. Lange Straße und Industriestraße", OT Dalum — 244

275 Hauptsatzung der Gemeinde Lathen vom 21.06.2024 — 245

276 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lehe für das Haushaltsjahr 2024 — 246

277 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 15 „Schulzentrum Erweiterung"; 1. Änderung; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauBG); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB — 247

278 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße"; 1. Änderung (textliche Änderung); Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauBG); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB — 248

279 Gemeinde Sustrum – Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dorfmitte V – Am Busbahnhof" nebst örtlichen Bauvorschriften — 249

280 Friedhofssatzung der Samtgemeinde Werlte — 249

281 Satzung über die Erhebung von Friedhofsgebühren in der Samtgemeinde Werlte (Friedhofsgebührensatzung) — 256

282 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Stadt Werlte für das Haushaltsjahr 2024 — 258

283 1. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Werpeloh für das Haushaltsjahr 2024 — 259

284 II. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wettrup für das Haushaltsjahr 2024 — 260

C. Sonstige Bekanntmachungen

285 Öffentliche Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Aurich –, Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich; Öffentliche Bekanntmachung in der Flurbereinigung Burlage; Einleitungsbeschluss — 261

286 Jahresrechnung des Zweckverbandes Volkshochschule Meppen für das Wirtschaftsjahr 2023 — 262

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schulzentrum Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 22.07.2024

GEMEINDE SÖGEL
Der Bürgermeister

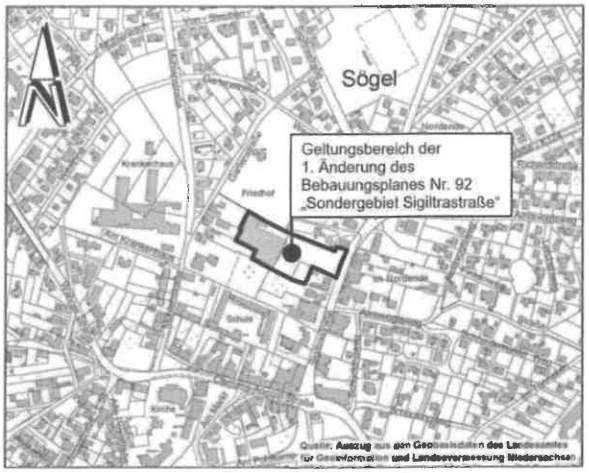
---

278 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“; 1. Änderung (textliche Änderung); Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauBG); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 die 1. Änderung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Begründung beschlossen. Die 1. Änderung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtskarte **M 1: 5.000**



Die 1. Änderung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 92 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Ergänzend können diese Unterlagen gemäß § 10a BauGB auch im Internet unter der Adresse

https://www.soegel.de/wirtschaft-und-bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-soegel/
sowie zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen
https://uvp.niedersachsen.de

eingesehen und abgerufen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 22.07.2024

GEMEINDE SÖGEL
Der Bürgermeister