



# Stellungnahme zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow

AUFTRAGGEBER: VR PLUS, Lüchow

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

:

Köln , den 18.06.2021

## Urheberrecht

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

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

Quelle Grafik Titelblatt:GMA



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

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Rechtsrahmen</b>	<b>4</b>
<b>3. Makrostandort Lüchow (Wendland)</b>	<b>5</b>
<b>4. Daten zum Vorhaben</b>	<b>7</b>
4.1 Verkaufsfläche und Sortimente des Vorhabens	7
4.2 Mikrostandort des Vorhabens	8
<b>5. Wesentliche Wettbewerber</b>	<b>9</b>
5.1 Wesentliche Wettbewerber in der SG Lüchow (Wendland)	9
5.2 Wesentliche Wettbewerber in den zentralen Orten im Umland	10
<b>6. Bewertung der raumordnerischen Vorgaben</b>	<b>13</b>
6.1 Konzentrationsgebot	13
6.2 Integrationsgebot	13
6.3 Kongruenzgebot	13
6.4 Einzugsgebiet und Kaufkraft	14
6.5 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	15
6.6 Beeinträchtigungsverbot	18
<b>Verzeichnisse</b>	<b>20</b>

## 1. Aufgabenstellung

Die VR PLUS plant die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Gewerbegebietslage Am Kleinbahnhof. Für den Standort soll ein Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet aufgestellt werden. Somit erfolgt die **Bewertung des Vorhabens auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO**. Beim Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und einem geringen Randsortiment. Das Vorhaben wird hinsichtlich der maßgeblichen Gebote der Landes-Raumordnung Niedersachsen und insbesondere mit Blick auf die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüchow und in Zentralen Orten im Umland überprüft.

## 2. Rechtsrahmen

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

*„1. Einkaufszentren,*

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

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

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

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

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

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

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

### 3. Makrostandort Lüchow (Wendland)

Die Stadt Lüchow (Wendland) ist im ländlich strukturierten Landkreis Lüchow-Dannenberg als einziges Mittelzentrum ausgewiesen, so dass zum mittelzentralen aperiodischen Kongruenzraum alle kreisangehörigen Kommunen gehören. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Salzwedel und liegt etwa 16 km südlich von Lüchow (Wendland). Zu den Grundzentren<sup>2</sup> zählen im Landkreis Lüchow-Dannenberg Clenze, Dannenberg (Elbe), Gartow, Hitzacker (Elbe) und Wustrow (Wendland).

In den letzten fünf Jahren verzeichnete Lüchow (Wendland) eine Einwohnerzunahme, während fast alle weiteren Mitgliedsgemeinden der SG Lüchow eine Abnahme verbuchten. Die Zunahme in Lüchow (Wendland) war nicht ausreichend, um diese Abnahme auszugleichen.

**Tabelle 1: Einwohnerveränderung in der Samtgemeinde Lüchow**

Daten	Einwohner (30.09.)		Veränderung 2015 / 2020	
	2015	2020	abs.	in%
Bergen a.d.Dumme	1.601	1.433	-168	-10,5
Clenze	2.404	2.287	-117	-4,9
Küsten	1.362	1.340	-22	-1,6
Lemgow	1.376	1.354	-22	-1,6
Luckau (Wendland)	635	577	-58	-9,1
Lübbow	824	804	-20	-2,4
Lüchow (Wendland)	9.268	9.437	169	1,8
Schnega	1.318	1.303	-15	-1,1
Trebel	991	983	-8	-0,8
Waddeweitz	874	882	8	0,9
Woltersdorf	912	897	-15	-1,6
Wustrow	2.860	2.792	-68	-2,4
<b>SG Lüchow</b>	<b>24.425</b>	<b>24.089</b>	<b>-336</b>	<b>-1,4</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, ein aktuellerer Stand liegt beim Statistischen Landesamt momentan nicht vor.

Im Vergleich zum Landkreis Lüchow-Dannenberg fiel der Einwohnerrückgang in der SG Lüchow deutlich höher aus.

**Tabelle 2: Einwohnerveränderung der SG Lüchow (Wendland) im Vergleich**

Daten	Einwohner (30.09.)		Veränderung 2015 / 2020	
	2015	2020	abs.	in%
Gartow, SG	3.666	3.655	-11	-0,3
Elbtalau, SG	20.753	20.797	44	0,2
Lüchow (Wendland), SG	24.425	24.089	-336	-1,4
LK Lüchow-Dannenberg	48.844	48.541	-303	-0,6
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.884.320</b>	<b>8.006.404</b>	<b>122.084</b>	<b>1,5</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

In 2020 waren in Lüchow (Wendland) 4.709 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>3</sup> (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl lag ein Besatz von 501 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Dieser Beschäftigtenbesatz fiel im Vergleich zum Landkreis

<sup>2</sup> RROP Landkreis Lüchow-Dannenberg.

<sup>3</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020.

(296 Beschäftigte / 1.000 Einwohner) sehr hoch aus. Die Bedeutung des Arbeitsplatzstandortes Lüchow (Wendland) zeigte sich in einem positiven Pendlersaldo von fast 1.600 Beschäftigten (Einpendler: 3.267, Auspendler: 1.674). In den weiteren Mitgliedsgemeinden der SG Lüchow (Wendland) fiel das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern negativ aus.

Fast zwei Drittel aller Einpendler (2.072 Einpendler) kamen aus dem Landkreis Lüchow-Dannenberg und insbesondere aus den weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde.

**Tabelle 3: Einpendler aus der SG Lüchow (Wendland) nach Lüchow (Wendland)**

Name Mitgliedsgemeinde	Einpendler absolut
Bergen an der Dumme	65
Clenze	133
Küsten	154
Lemgow	131
Luckau (Wendland)	41
Lübbow	126
Schnega	47
Trebel	81
Waddeweitz	50
Woltersdorf	151
Wustrow (Wendland)	316
<b>Einpendler absolut SG Lüchow</b>	<b>1.295</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Einpendler (Stand: 30.06.2020).

Aus den Mitgliedsgemeinden der SG Elbtalau kamen weitere 770 Einpendler, davon 251 aus Dannenberg (Elbe). Die weiteren Einpendler verteilen sich auf den Altmarkkreis Salzwedel (622 Einpendler), davon 399 aus Salzwedel und 106 Einpendler aus Arendsee.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2011 / 2012 wurde in Lüchow (Wendland)<sup>4</sup> der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt, welcher sich entlang der Dannenberger Straße, Drawehner Straße, Wallstraße bis hin zur Salzwedeler Straße erstreckt. Dort waren 95 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 16.640 m<sup>2</sup> ansässig (Bezugsjahr:2011). Zu den Frequenzbringer zählen Edeka, Rewe und Aldi sowie Woolworth. Außerdem sind Fachgeschäfte unterschiedlicher Branchen vertreten.

Ein wesentlicher Einkaufsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt bildet der Fachmarktstandort Seerauer Straße mit Kik Textildiscounter, Netto Marken-Discount und Lidl sowie OBI. Aufgrund des großflächigen OBI-Marktes liegt hier eine Verkaufsfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> vor.

<sup>4</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüchow (Wendland), CIMA, März 2012.

## 4. Daten zum Vorhaben

### 4.1 Verkaufsfläche und Sortimente des Vorhabens

Die Verkaufsfläche des Vorhabens setzt sich aus der Innenverkaufsfläche mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> und einer Freifläche von ca. 500 m<sup>2</sup> zusammen. Die Außenverkaufsfläche ist ausschließlich für den Gartenbedarf vorgesehen.

Zum **Kernsortiment** des Vorhabens zählen Sortimente des Bau-/ Heimwerker- und Gartenbedarfs (Eisenwaren, Geräte, Werkzeuge, Saisonpflanzen, Erden, Düngemittel, Pflanzgefäße), Gartenmöbel, Grills sowie Hochbeete. Die **Randsortimente** wurden gemäß der Lüchower Sortimentsliste<sup>5</sup> in Bezug auf deren Zentrenrelevanz zugeordnet. Allerdings sind verschiedene Sortimente des Vorhabens nicht in dieser Sortimentsliste enthalten. Da zentrenrelevante Sortimente abschließend aufgelistet werden, gehören alle anderen Sortimente zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. In der Sortimentsliste sind folgende Sortimente des Vorhabens nicht genannt:

- /// Tierzubehör, u.a. für die Pferdehaltung, Reitsport
- /// Arbeitsbekleidung
- /// Tiernahrung allgemein und Tiernahrung in Form von Großgebinden z. B. für Pferde

Bei Arbeitsbekleidung handelt es sich um persönliche Schutzausrüstung, wie z. B. Arbeitsschuhe, Schnitenschutzhosen, Schutzbrillen und Bekleidung für landwirtschaftliche Tätigkeiten. In der Sortimentsliste ist Jagd-, Reit- und Angelausstattung als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, d. h. dies bezieht sich auch auf Reitbekleidung. Im Vorhaben wird neben Tiernahrung in Großgebinden, z.B. für Pferde, auch Tiernahrung für Kleintiere angeboten. Tiernahrung für Kleintiere wird nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung 2017 als periodisches Sortiment und damit als zentrenrelevant eingeordnet. Zu den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten gehören Spielwaren und Dekorationsartikel.

Die Verkaufsfläche verteilt sich wie folgt:

- /// Kernsortiment: ca. 70 % der Verkaufsfläche
- /// nicht zentrenrelevante Randsortimente: ca. 20 % der Verkaufsfläche
- /// zentrenrelevante Randsortimente: ca. 10 % der Verkaufsfläche.

<sup>5</sup> Vgl. Stadt Lüchow (Wendland), Einzelhandelskonzept 2011 / 2012, Sortimentsliste S. 59.

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	in m <sup>2</sup>	in %
Tiernahrung (Kleintiere)	100	5
Spielwaren	50	3
Dekorationsartikel	50	3
<b>Zwischensumme zentrenrelevant</b>	<b>200</b>	<b>10</b>
Arbeitsbekleidung/Textil/Reitsport	150	8
Tiernahrung (Großgebäude, Pferde )	100	5
Tierzubehör/Reitsportzubehör/Angelsport	150	8
<b>Zwischensumme nicht zentrenrelevant</b>	<b>400</b>	<b>20</b>
Gartenbedarf, Werkzeuge	700	35
Gartenmöbel/Grills/Hochbeete ( Saison )	100	5
Düngemittel/Erden	300	15
Bau / Heimwerkerbedarf	300	15
<b>Kernsortiment</b>	<b>1.400</b>	<b>70</b>
<b>Summe</b>	<b>2.000</b>	<b>100</b>

GMA-Erhebungen und Auswertungen 2021, Zuordnung der Sortimente nach der Lüchower Sortimentsliste

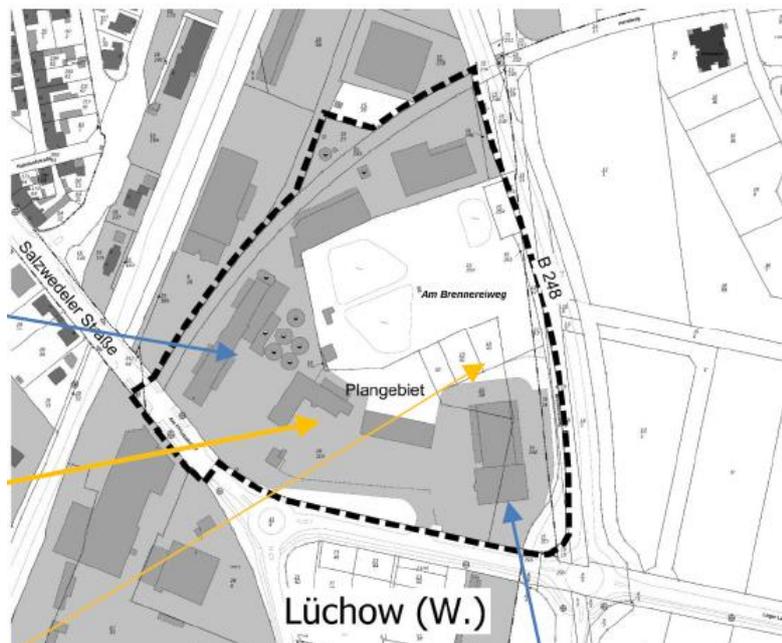
## 4.2 Mikrostandort des Vorhabens

Der geplante Raiffeisenmarkt ist Bestandteil eines umfangreichen Projektes der VR PLUS Altmarkt-Wendland e.G. So soll auf dem ehemaligen LBAG-Gelände Am Kleinbahnhof 5 ein neues Finanz- und Handelszentrum errichtet werden. Die sog. „Alte Landtechnikerwerkstatt“ soll zu einem Veranstaltungs-, Schulungs- und Entwicklungszentrum („Zukunftswerkstatt“) umgebaut werden. In einem weiteren Schritt soll ein großflächiger Raiffeisenmarkt nördlich der VR PLUS-Technikwerkstatt an der Umgehungsstraße angesiedelt werden.

Der Standortbereich der VR PLUS Altmarkt-Wendland liegt an der Hauptverkehrsachse Salzwedeler Straße bzw. an der Fortsetzung „Am Kleinbahnhof“ ausgebaut und für zusätzliche Verkehre ausreichend dimensioniert sind. Die Zu- und Abfahrt ist von dieser Achse Am Kleinbahnhof aus vorgesehen ist. Da der geplante Raiffeisenmarkt im hinteren Grundstücksbereich liegt, ist dieser zwar nicht von den Hauptverkehrsachsen direkt sichtbar. Gleichwohl handelt es sich um einen etablierten und bekannten Standort.

Das Standortumfeld wird durch den großflächigen Bau- / Heimwerker- / Gartenfachmarkt Schütte und den Fachhandel Herbst (Holz, Gartenhäuser) geprägt.

Abbildung 1: Das Plangebiet des Vorhabens



Quelle: Stadt Lüchow (Wendland) – Bebauungsplan Am Brennerrieweg (SO VR Handels- und Dienstleistungszentrum), S: 5

## 5. Wesentliche Wettbewerber

### 5.1 Wesentliche Wettbewerber in der SG Lüchow (Wendland)

Als Hauptwettbewerber<sup>6</sup> für das Vorhaben ist der OBI Bau- / Heimwerker- / Gartenmarkt im Gewerbegebiet in **Lüchow (Wendland)** zu nennen. Hinzu kommen zwei weitere Fachmärkte ebenfalls in Gewerbegebietslage:

- // OBI, Konsul-Wester-Straße, mit einem baumarkttypischen Vollsortiment auf einer Verkaufsfläche von ca. 9.300 m<sup>2</sup>, davon ca. 6.300 m<sup>2</sup> im Bau- und Heimwerkerbedarf und ca. 3.000 m<sup>2</sup> im Gartenbedarf inkl. Gartenmöbel. Im Gartencenter wird ein umfangreiches Sortiment an Dekorationsartikeln, Kunstgewerbe auf einer Verkaufsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> vorgehalten. Tiernahrung (Kleintiere) wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> angeboten. Im Bau- und Heimwerkerbedarf bezieht sich das Randsortiment auf Lampen / Leuchten, Auto- und Fahrradzubehör, Gardinen sowie Badtextilien.
- // Schütte Baumarkt, Am Kleinbahnhof, mit einem umfangreichen Baumarktsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Maschinen, Tapeten, Farben, Fliesen, Sanitär), mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.150 m<sup>2</sup>, davon ca. 800 m<sup>2</sup> im Gartenbedarf (Gartenwerkzeuge, Geräte, Pflanzen / Zubehör).
- // Baustoffe Herbst, Am Bahnhof, Fachhandel für Holz und Baustoffe mit einer Spezialisierung auf Dämmung, Trockenbau, Türen, Holz, Böden und Paneele, mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon ca. 300 m<sup>2</sup> Freifläche.

<sup>6</sup> Im Bertold-Roggan-Ring ist die Firma Grünwelt lokalisiert, welche auf einer großen Freifläche Dekoartikel aus Holz, Gartenmöbel / -bänke anbietet. Allerdings handelt es sich um Landschaftsbaubetrieb, sodass die Fläche eher als Ausstellungsfläche anzusehen ist.

-  REPO Rest- und Sonderpostenmarkt, Rue de Ceret, mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> relevanter Verkaufsfläche, davon ca. 1.200 m<sup>2</sup> im Bau- und Heimwerkerbedarf, ca. 500 m<sup>2</sup> im Gartenbedarf und ca. 100 m<sup>2</sup> für Tiernahrung (Kleintiere).

Das Sortiment Tiernahrung (Kleintiere) wird in einem kleinen Fachgeschäft (ca. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie in sämtlichen Lebensmittelmärkten angeboten. Dekorationsartikel werden in sämtlichen Lebensmittelmärkten sowie insbesondere im OBI Bau- und Heimwerkermarkt geführt, hierbei ergeben sich die deutlichsten Überschneidungen in diesem Sortiment mit OBI.

In der Mitgliedsgemeinde **Trebel** ist ein Fachmarkt für Holz und Gartenhäuser mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> lokalisiert. Es handelt sich dabei um einen sehr spezialisierten Fachmarkt.

## 5.2 Wesentliche Wettbewerber in den zentralen Orten im Umland

In **Dannenberg (Elbe)** sind folgende großflächige Fachanbieter lokalisiert:

-  hagebau Mölders, Ordastraße, mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem umfangreichen Sortiment im Bau- und Heimwerkerbedarf. Geplant ist die Verlagerung des Marktes und Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>, davon max. 5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gebäude und max. 3.200 m<sup>2</sup> Freifläche. Das Vorhaben wird aktuell planungsrechtlich begleitet.
-  Gartencenter Johannsen, Develangring, mit ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in direkter Nähe zu den großflächigen Supermärkten Rewe und Edeka.
-  Raiffeisenmarkt, Lüneburger Straße, mit ca. 820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem üblichen Sortiment.
-  Fachmarkt Hoppe & Stolt, Uelzener Straße, mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Fachanbieter für gewerbliche Kunden, allerdings auch zugänglich für Privatkunden; nur sehr geringes Sortiment im Gartenbedarf.

Im Grundzentrum **Hitzacker (Elbe)** ist der Baustoffhandel Haaul mit ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche fast ausschließlich auf Freifläche entfällt, lokalisiert. Die Elbufer-Gärtnerei Meyer bietet in der Lüneburger Straße ein Angebot im Gartenbedarf bzw. bei Pflanzen von ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Grundzentrum **Clenze** ist ein kleiner Raiffeisenmarkt (unter 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ansässig, welcher an einen Betrieb für gewerbliche Kunden aus der Landwirtschaft angegliedert ist.

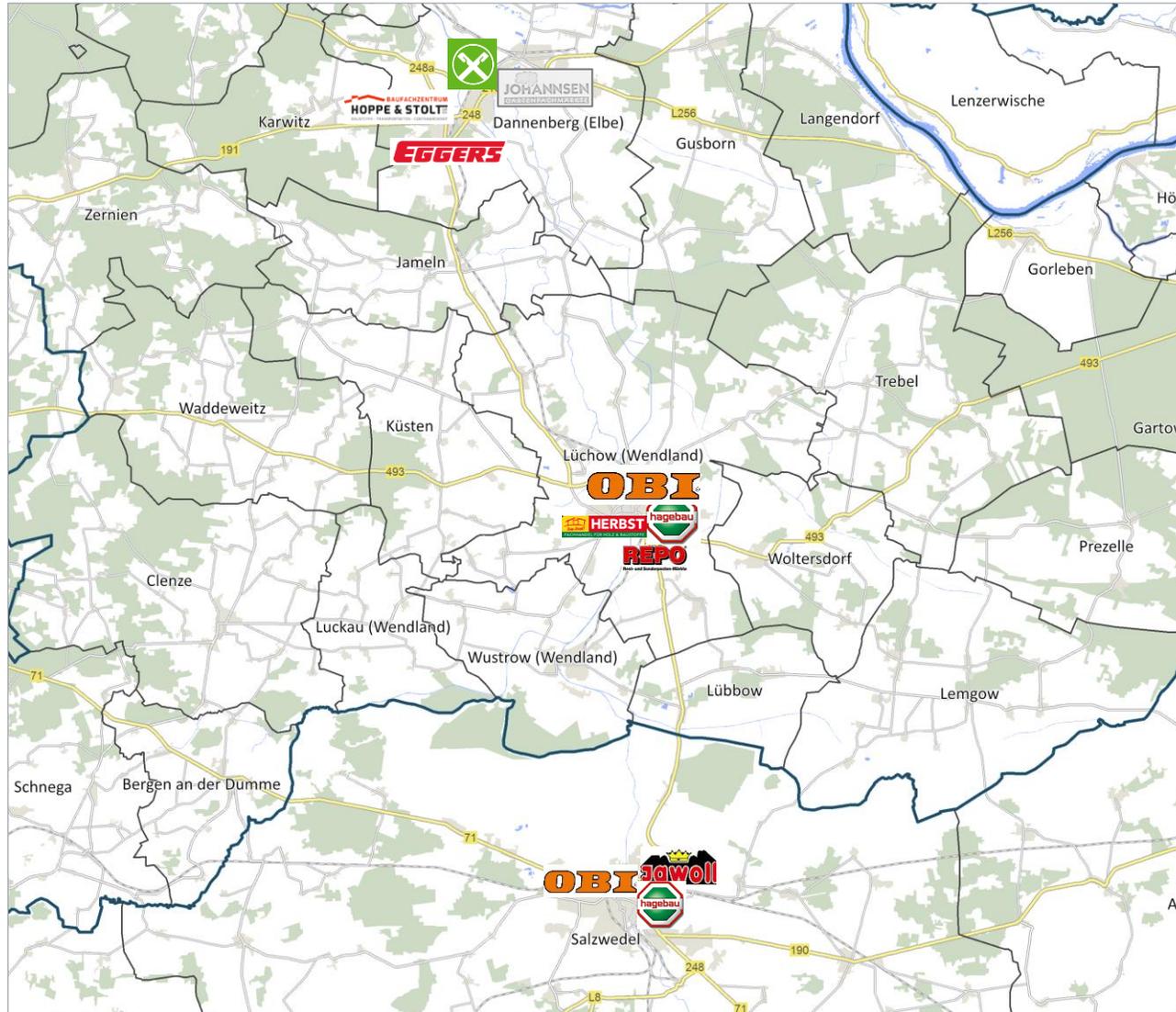
In **Salzwedel** sind zwei großflächige Bau- und Heimwerkermärkte sowie der Sonderpostenmarkt Jawoll, welcher ebenfalls Sortimente des Gartenbedarfs führt, ansässig:

-  OBI, Kristallweg, mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem üblichen baumarktrelevanten Sortiment, geringes Sortiment im Gartenbedarf.
-  hagebau, Kleinbahnstraße, mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem üblichen Sortiment, davon ca. 1.000 m<sup>2</sup> im Gartenbedarf.
-  Jawoll Sonderposten, Kristallweg, mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gartenbedarf (v. a. Pflanzen, Pflanzgefäße) und ca. 100 m<sup>2</sup> bei Dekorationsartikeln.

Ein Fachmarkt für Tierbedarf und Zubehör (Fressnapf) ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> in der Arendseer Straße lokalisiert.

Im Mittelzentrum **Uelzen** besteht mit den großflächigen Formaten Hagebau, Obi und toom ein ausgesprochen umfangreiches Angebot im Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf. Hinzu kommen der großflächige Sonderpostenmarkt Jawoll und verschiedene Fachmärkte. Aufgrund der weiten Entfernung sind diese Betriebe für Verbraucher aus Lüchow und den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde wenig von Bedeutung.

**Karte 1: Wesentliche Wettbewerber in Lüchow (Wendland), Dannenberg (Elbe) und Salzwedel**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

## 6. Bewertung der raumordnerischen Vorgaben

### 6.1 Konzentrationsgebot

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

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“<sup>7</sup>*

Das Regionale Raumordnungsprogramm (2004) des Landkreises Lüchow-Dannenberg stellt zentrale Siedlungsgebiete nicht dar. Allerdings befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass **das Konzentrationsgebot erfüllt wird.**

### 6.2 Integrationsgebot

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

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

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

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

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. **Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.**

### 6.3 Kongruenzgebot

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

---

<sup>7</sup> LROP 2017, 2.3.04

„(2) In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

(3) In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). (4) Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

(5) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

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

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

(8) Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“

Im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms werden dem Mittelzentrum Lüchow (Wendland) alle Gemeinden im Landkreis als Mittelbereich zugeordnet. Da Lüchow (Wendland) das einzige Mittelzentrum im Landkreis ist, ist dieser Mittelbereich identisch mit dem aperiodischen Kongruenzraum mit ca. 45.500 Einwohner.

#### 6.4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet wird nach Zonen untergliedert, wobei mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes von einer abnehmenden Kundenbindung bezogen auf das Vorhaben auszugehen ist.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

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

## /// Betreiber, Größe und Sortimentsstruktur des Vorhabens,

Das Vorhaben erschließt ein Einzugsgebiet, welches im Wesentlichen durch einen 15-Minuten-Fahrradius beschrieben wird. Die Gemeinden im Umland werden entsprechend der Ausrichtung auf das Vorhaben in eine weitere Zone eingeteilt:

<b>Zone I</b>	Lüchow (Wendland)	9.440 Einwohner
<b>Zone II</b>	Küsten, Lemgow, Lübbow, Woltersdorf, Wustrow, Waddeweitz, Trebel	9.040 Einwohner
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>18.480 Einwohner<sup>8</sup></b>

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

**ca. 6.210 €.<sup>9</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für das Kernsortiment ca. 475 € und für die relevanten Randsortimente ca. 130 €. Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau<sup>10</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Lüchow (Wendland) bei 91,7 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Dies gilt auch für die Gemeinden im Einzugsgebiet<sup>11</sup>. Im Kernsortiment ist ein Kaufkraftvolumen von **ca. 8,1 Mio. €** und im Randsortiment von **ca. 2,2 Mio. €** vorhanden.

## 6.5 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** des Vorhabens wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>12</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft im projektrelevanten Sortiment an sich zu binden.

Die höchste Kaufkraftabschöpfung bezieht sich auf Lüchow (Wendland) mit ca. 20 %. Eine höhere Abschöpfung der Kaufkraft ist aufgrund der leistungsstarken Wettbewerber nicht realistisch. In der Zone II wird eine Abschöpfung von ca. 15 % angenommen. Da Verbraucher aus diesen kleinen Umlandgemeinden insbesondere in Lüchow (Wendland) einkaufen, ist auch hier nicht von einer höheren Kaufkraftabschöpfung auszugehen.

<sup>8</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand: 30.09.2020.

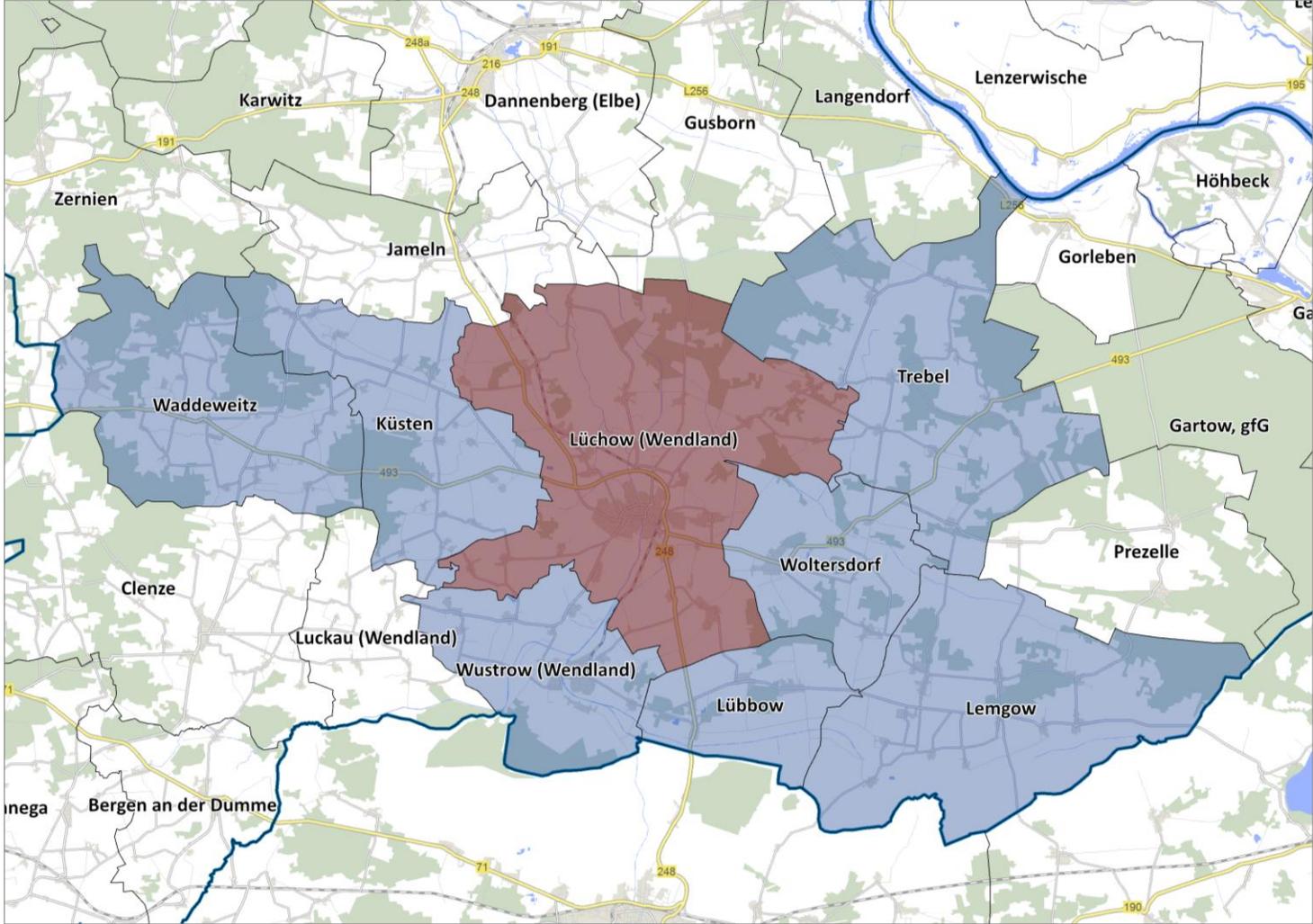
<sup>9</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>10</sup> Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>11</sup> Küsten: 94,6; Lemgo: 96,7; Lübbow: 92,1; Woltersdorf: 90,2; Wustrow 88,3; Trebel: 97,6; Waddeweitz: 92,4.

<sup>12</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, u. a. Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

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



**Legende**

- Zone I
- Zone II

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

Für das Vorhaben wird der Umsatz im **Kernsortiment** mit **ca. 1,7 Mio. €** prognostiziert.

**Tabelle 5: Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Zone I	4,1	20	0,8	48
Zone II	4,0	15	0,6	35
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>8,1</b>	<b>18</b>	<b>1,4</b>	<b>83</b>
Streuumsatz			0,3	17
<b>Summe inkl. Streuumsatz</b>	-	-	<b>1,7</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 01 / 2022, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Im **Randsortiment** wird der Umsatz mit **ca. 0,5 Mio. €** prognostiziert. Wie im Kernsortiment ist die höchste Abschöpfung der Kaufkraft in Lüchow (Wendland) anzunehmen.

**Tabelle 6: Umsatzprognose für das Vorhaben im Randsortiment**

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
Zone I	1,1	25	0,28	51
Zone II	1,1	20	0,22	40
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>2,2</b>	<b>13 - 14</b>	<b>0,5</b>	<b>91</b>
Streuumsatz			< 0,1	9
<b>Summe inkl. Streuumsatz</b>	-	-	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 01 / 2022, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Der Gesamtumsatz wird mit ca. 2,2 – 2,3 Mio. € prognostiziert, was bezogen auf die geplante Verkaufsfläche einem Umsatz von ca. 1.000 – 1.150 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Diese Flächenleistung liegt in etwa innerhalb der Spannbreite, welche von der BBE<sup>13</sup> angegeben wird. Die Marktführer unter den Bau- und Heimwerkermärkten wie Obi, Bauhaus, Hornbach oder Hagebau bieten ein im Vergleich zu Raiffeisenmärkten weitaus umfangreicheres Sortiment und eine höhere Artikelzahl, so dass deren Flächenleistung höher ausfällt. Diese sog. Vollsortimenter unter den Baumärkten sind jedoch mit einem Raiffeisenmarkt nicht vergleichbar.

Da das Einzugsgebiet des Vorhabens räumlich kleiner ausfällt als der aperiodische Kongruenzraum, sind Streuumsätze mit Verbrauchern aus den weiteren Gemeinden des Kongruenzraums (z. B. Clenze, Wustrow, Schnega, Bergen an der Dumme) zu erwarten. Dieser Streuumsatzanteil macht ca. 15 % und des Umsatzes im Kernsortiment und ca. 9 % im Randsortiment aus.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept für das Kernsortiment zeigt, dass mind. 83 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Auch bei den Randsortimenten wird ca. 91 % mit Kunden aus dem Kongruenzraum erzielt. **Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittelzentral) wird eingehalten.**

<sup>13</sup> vgl. BBE Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, ca. 1.000 € bis ca. 1.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

## 6.6 Beeinträchtigungsverbot

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes-Raumordnung wie folgt aufgegriffen:

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

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

Bezogen auf das Kernsortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf wird der überwiegende Teil des Umsatzes zu Lasten der Wettbewerber in Lüchow (Wendland) gehen. Die Umverteilung wird auf ca. 1,3 Mio. € geschätzt, was bezogen auf die Wettbewerber in Lüchow (Umsatz ca. 15 – 16 Mio. €) einem Rückgang von ca. 8 – 9 % entspricht. Dabei handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen. Zu berücksichtigen ist, dass mit Obi und Hagebau sehr leistungsfähige Wettbewerber vertreten sind. Mit einer Betriebschließung der großflächigen Fachmärkte ist nicht zu rechnen, zumal deren Standortbedingungen, u. a. Lage, Sichtbarkeit, Zu- / Abfahrtsbedingungen, gut sind. Zudem bestehen viele Möglichkeiten, das Sortiment anzupassen, so dass die Überschneidungen gering sind. Dies gilt insbesondere für den in direkter Nähe lokalisierten Hagebau Schütte, welcher ein deutlich größeres Angebot an Bau- und Heimwerkerartikeln führt und somit ja auch Möglichkeiten zur Sortimentsanpassung hat.

Zu Lasten der Wettbewerber in Dannenberg (Elbe) wird eine Umverteilung von ca. 0,3 Mio. € bzw. unter 5 % angenommen, auch hier handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen.

Ein Umsatz von ca. 0,1 Mio. € wird in den großflächigen Formaten der Bau- und Heimwerkmärkte in Salzwedel umverteilungswirksam, welche jedoch als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen sind. Bezogen auf den Raiffeisenmarkt in Clenze sind aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung keine Umsatzrückgänge anzunehmen. Umsatzumverteilungen zu Lasten der großen Bau- und Heimwerkmärkte in Uelzen sind entfernungsbedingt kaum anzunehmen.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz von rd. 0,3-0,4 Mio. € gegenüber anderen Raiffeisenmärkten bzw. Bau- und Heimwerkmärkten umverteilungswirksam. Die an den einzelnen Standorten ausgelösten Umsatzrückgänge bewegen sich auf einem geringen Niveau von deutlich unter 5 % sowohl in Lüchow (Wendland) als auch in Dannenberg (Elbe).

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente sind ebenfalls nur sehr geringe Umsatzrückgänge zu Lasten einer Vielzahl an Wettbewerbern, auch hier Lebensmittelmärkte, Bau/Heimwerkmärkte, anzunehmen. Diese werden aber im Einzelnen nicht zu Betriebschließungen führen. Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche in Lüchow

(Wendland) und im übergemeindlichen Einzugsgebiet liegen nicht vor. Auch mit Blick auf das Mittelzentrum Uelzen mit dem dortigen großflächigen Hagebau Mölders leiten sich keine Beeinträchtigung und Funktionsstörungen infolge des Vorhabens in Lüchow (Wendland) ab.

**Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben erfüllt.**

## Verzeichnisse

**Seite**

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Wesentliche Wettbewerber in Lüchow (Wendland), Dannenberg (Elbe) und Salzwedel	12
Karte 2:	Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens	16

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerveränderung in der Samtgemeinde Lüchow	5
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung der SG Lüchow (Wendland) im Vergleich	5
Tabelle 3:	Einpendler aus der SG Lüchow (Wendland) nach Lüchow (Wendland)	6
Tabelle 4:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens	8
Tabelle 5:	Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment	17
Tabelle 6:	Umsatzprognose für das Vorhaben im Randsortiment	17