

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ALDI" 1. Änderung Begründung



Stand: 04/ 2024
§ 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3(2)/ 4(2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;
A. Hoffmann, M. Pfau

Inhalt	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.1.1 Landesplanung	5
1.1.2 Regionalplanung	23
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform	25
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	26
2.0 Beschreibung des Vorhabens	27
3.0 Planinhalt/ Begründung	28
3.1 Begründung der Festsetzungen	28
3.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter"	28
3.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrliche Erschließung	29
3.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Siedlungstechnische Erschließung	31
3.1.4 Grünordnung	31
3.1.5 Sonstige Planzeichen	31
3.2 Baugrund	32
3.3 Brandschutz	34
3.4 Immissionsschutz: Schall	34
3.5 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	38
4.0 Eingriffsregelung	38
5.0 Umweltbericht	39
5.1 Einleitung	39
5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	39
5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	39
5.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
5.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	40
5.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	41
5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	44
5.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	44
5.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	45

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Inhalt	Seite
5.3 Zusatzangaben	45
5.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	45
5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	45
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
5.3.4 Quellennachweise	46
6.0 Flächenbilanz	48
7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	48
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	48
9.0 Zusammenfassende Erklärung	49
9.1 Planungsziel	49
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	49
10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	50
10.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	50
10.2 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	50
11.0 Verfahrensvermerk	50

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen und liegt im Nordwesten des Landkreises Helmstedt. Sie hat eine Bevölkerungsgröße von etwa 12.308 Personen auf 72 km² Katasterfläche. Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden angrenzenden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche am südwestlichen Ortsrand Lehres, nordwestlich der durch den Ort verlaufenden L 295. Der Ort Lehre liegt zentral im Gemeindegebiet und hat rd. 4.246 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Bevölkerungszahlen: Gemeindezählung, Stand 31.12.2022).

Mit der Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung eines vorhandenen ALDI-Marktes geschaffen, mit vergrößerter Verkaufsfläche. Dazu werden im Wesentlichen 0,78 ha sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² sowie 0,02 ha Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die gemeindliche Planung bewegen muss.

1.1.1 Landesplanung

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Zielvorgaben [Z] des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ¹:

Im Kap. 2.2 wird das siedlungsstrukturelle System der Zentralen Orte mit Oberzentren für die Versorgung des spezialisierten höheren Bedarfs, der Mittelzentren für die Versorgung des gehobenen Bedarfs und der Grundzentren zur Versorgung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs definiert. Konkret festgelegt werden im LROP die Standorte der Ober- und Mittelzentren. Die zu Lehre nächstliegenden sind die räumlich angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Helmstedt (Kreisstadt) und Gifhorn. Die Funktionszuweisung der Grundzentren erfolgt in den regionalen Raumordnungsprogrammen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 wurde der Ort Lehre als Grundzentrum für das Gemeindegebiet festgelegt.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine zulässige Grundfläche von bis zu rd. 3.501 m² und setzt eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 m² fest, auf deren realisierter Gesamtverkaufsfläche mindestens auf 90 % der Fläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach der 'Lehrschen Liste' (v.a. Nahrungs- und Genussmittel inkl. Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, pharmazeutischer und medizinischer Bedarf sowie Tiernahrung) anzubieten sind. Daher ist ein nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, für den die Verträglichkeit seiner Auswirkungen nach den Vorgaben des LROP Kap. 2.3 – 'Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels' gewährleistet werden muss. Die Beurteilungsaspekte sind:

- Kongruenzgebot grundzentral
- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Abstimmungsgebot
- Beeinträchtungsverbot

Zur Beurteilung wurden durch einen Fachplaner ein gemeindliches Einzelhandelskonzept ² sowie ein Verträglichkeitsgutachten ³ ausgearbeitet. Zu den Beurteilungsaspekten im Einzelnen:

• **Kongruenzgebot grundzentral, LROP Kap. 2.3 Ziff. 03:**

"¹In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...] ⁵Eine 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.

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

⁷Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren. ⁸Aperiodische Sortimente

¹ LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i.d.F. vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

² EINZELHANDELSKONZEPT: Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre – Kommunales Einzelhandelskonzept. Projektnr. 23DLP3452, Hamburg, 11.04.2024. Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.03.2024.

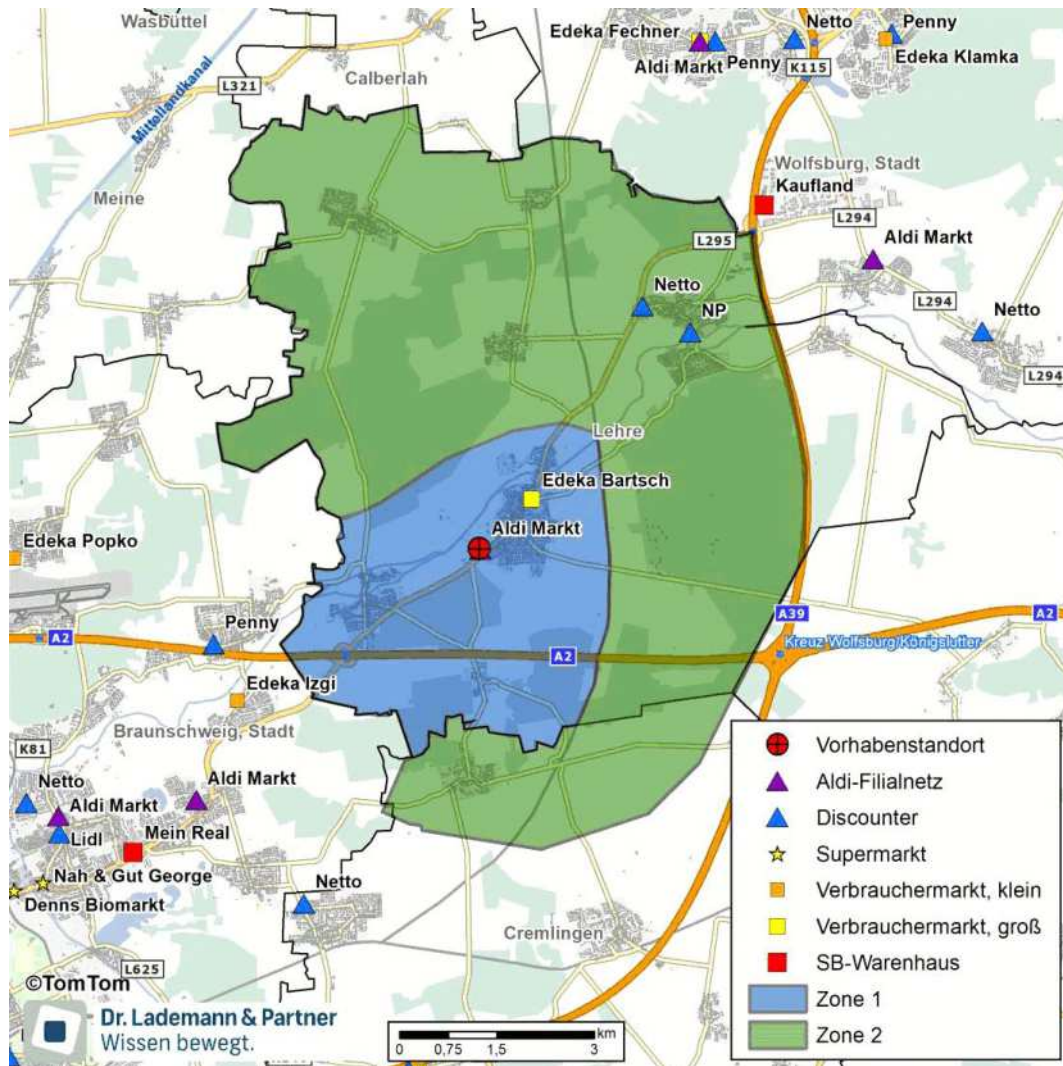
³ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: Dr. Lademann & Partner: Die Berliner Straße in Lehre als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Projektnr. 23DLP3456, Hamburg, 06.02.2024.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel."

- Kongruenzgebot, RROP: II Kap. 2.1 (4).

Einzugsgebiet



Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation strukturprägender Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 m² Verkaufsfläche (ohne Getränke- und Drogeriefachmärkte)
(© Dr. Lademann & Partner: Verträglichkeitsgutachten, S. 19)

Aufgrund der raumordnerischen Festlegungen ist der Ort Lehre grundsätzlich als Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes mit Nahversorgungsschwerpunkt zulässig. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums im Ort Lehre ist prinzipiell das Gebiet der Gemeinde Lehre. Da die Verbrauchernachfrage distanzempfindlich auf die Entfernungen zwischen Wohn- und Einkaufsort reagiert, kann zur vorliegenden Planung eine Zonierung in einen Nahbereich mit den Orten Lehre, Wendhausen und Essehof (Zone 1 mit Aldi-Vorhabenstandort & Edeka-Verbrauchermarkt in Lehre) sowie einen Fernbereich (Zone 2 zwei Discounterstandorte in Flechtorf) vorgenommen werden. Der Fernbereich weicht vom Gemeindegebiet ab, da aufgrund attraktiv kürzerer Entfernungen einerseits Beienrode (Gemeinde Lehre) zu den Einzelhandelsstandorten in Hattorf (Stadt Wolfsburg) sowie

andererseits Hordorf (Gemeinde Cremlingen) auf den Vorhabenstandort in Lehre orientiert sind. In Hordorf befindet sich kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand. Zusätzlich gibt es am Vorhabenstandort ein sporadisches Nachfragepotenzial aufgrund der Lage an der L 295 mit dem Verkehr zwischen Braunschweig und Wolfsburg (bspw. Pendler und Durchreisende). Das Verträglichkeitsgutachten konstatiert zur vorliegenden Planung für 2025 ein Nachfragepotenzial im grundzentralen Verflechtungsraum von insgesamt rd. 98,8 Mio. Euro. Davon entfallen auf den periodischen Bedarf rd. 53,5 Mio. Euro, auf den aperiodischen 45,4 Mio. Euro.

Nachfrageabschöpfung (Marktanteils- und Umsatzprognose)

Der vorhabenrelevante Einzelhandel in Zone 1 (Aldi & Edeka in Lehre) erwirtschaftet im periodischen Bedarf auf rd. 3.210 m² Verkaufsfläche einen auf Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten berechneten Brutto-Umsatz der vorhabenrelevanten Sortimente von rd. 23,9 Mio. Euro und in Zone 2 (Netto & NP in Flechtorf) auf rd. 1.930 m² einen von rd. 10,8 Mio. Euro. In Summe werden auf rd. 5.140 m² Verkaufsfläche rd. 34,7 Mio. Euro Brutto-Umsatz (periodischen Bedarf) generiert. Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt damit rd. 400 m² je 1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von aktuell rd. 530 m² je 1.000 Einwohner. Der Vergleich zwischen dem errechneten Brutto-Umsatz (34,7 Mio. Euro) und dem Nachfragepotenzial (53,5 Mio. Euro) ergibt eine nachversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität des periodischen Bedarfs von lediglich 65 % im Einzugsgebiet. *"Sowohl die nachversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte als auch die nachversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität weisen auf beträchtliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Orte (v.a. Wolfsburg und Braunschweig) hin."*⁴

*"Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt."*⁵

Der nachfolgenden Tabelle können die für den Fall der Vorhabendurchführung berechneten Werte der Verkaufsfläche, des Umsatzes und des sich daraus ergebenden Marktanteils entnommen werden.

⁴ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 19.

⁵ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 24.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

*Tabelle: Kenndaten des Vorhabens (ohne Streuumsätze)
 (© Dr. Lademann & Partner: Verträglichkeitsgutachten, S. 24-26, Werte gerundet)*

Branchenmix Verkaufsfläche/ Marktpotenzial/ Umsatz/ Marktanteil			Einzugsgebiet		
			Zone 1	Zone 2	insgesamt
Periodischer Bedarf					
Verkaufsfläche	Status Quo				855
	Planung	[m ²]			945
	Zuwachs				90
Marktpotenzial		[Mio. €]	26,1	27,4	53,5
Umsatz Vorhaben		[Mio. €]	3,8	2,7	6,5
Zuwachs			0,3	0,2	0,5
Marktanteile			15 %	10 %	12 %
Zuwachs			1 %	1 %	1 %
Aperiodischer Bedarf					
Verkaufsfläche	Status Quo				95
	Planung	[m ²]			105
	Zuwachs				10
Marktpotenzial		[Mio. €]	22,1	23,2	45,4
Umsatz Vorhaben		[Mio. €]	0,3	0,2	0,4
Zuwachs			0,0	0,0	0,0
Marktanteile			1 %	1 %	1 %
Zuwachs			0,1 %	0,0 %	0,1 %
Gesamtsortiment					
Verkaufsfläche	Status Quo				950
	Planung	[m ²]			1.050
	Zuwachs				100
Marktpotenzial		[Mio. €]	48,2	50,6	98,8
Umsatz Vorhaben		[Mio. €]	4,1	2,8	6,9
Zuwachs			0,3	0,2	0,5
Marktanteile			8 %	6 %	7 %
Zuwachs			1 %	0 %	0 %

"Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 7,3 Mio. €. Der durch die Erweiterung/ Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 0,5 Mio. €."⁶

Das Verträglichkeitsgutachten geht bei seiner abschließenden Bewertung davon aus, "dass der Aldi-Markt etwa 90 % seines Umsatzes mit Bewohnern der Gemeinde Lehre erwirtschaftet. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert den ganz überwiegenden Teil seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gemeindegebiet von Lehre definiert. Das Vorhaben

⁶ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 27.

wird maßgeblich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen und entspricht damit dem Kongruenzgebot."⁷

• **Konzentrationsgebot, LROP Kap. 2.3 Ziff. 04:**

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)."

• **Konzentrationsgebot, RROP: II Kap. 2.1 (6).**

"Der Vorhabenstandort liegt im grundzentralen Ortsteil der Gemeinde Lehre und damit im zentralen Siedlungsgebiet von Lehre. Dem Konzentrationsgebot wird damit ebenfalls entsprochen."⁸

• **Integrationsgebot, LROP Kap. 2.3 Ziff. 05:**

"¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt."

• **Integrationsgebot, RROP: II Kap. 2.1 (2).**

Raumstruktur der Nahversorgung

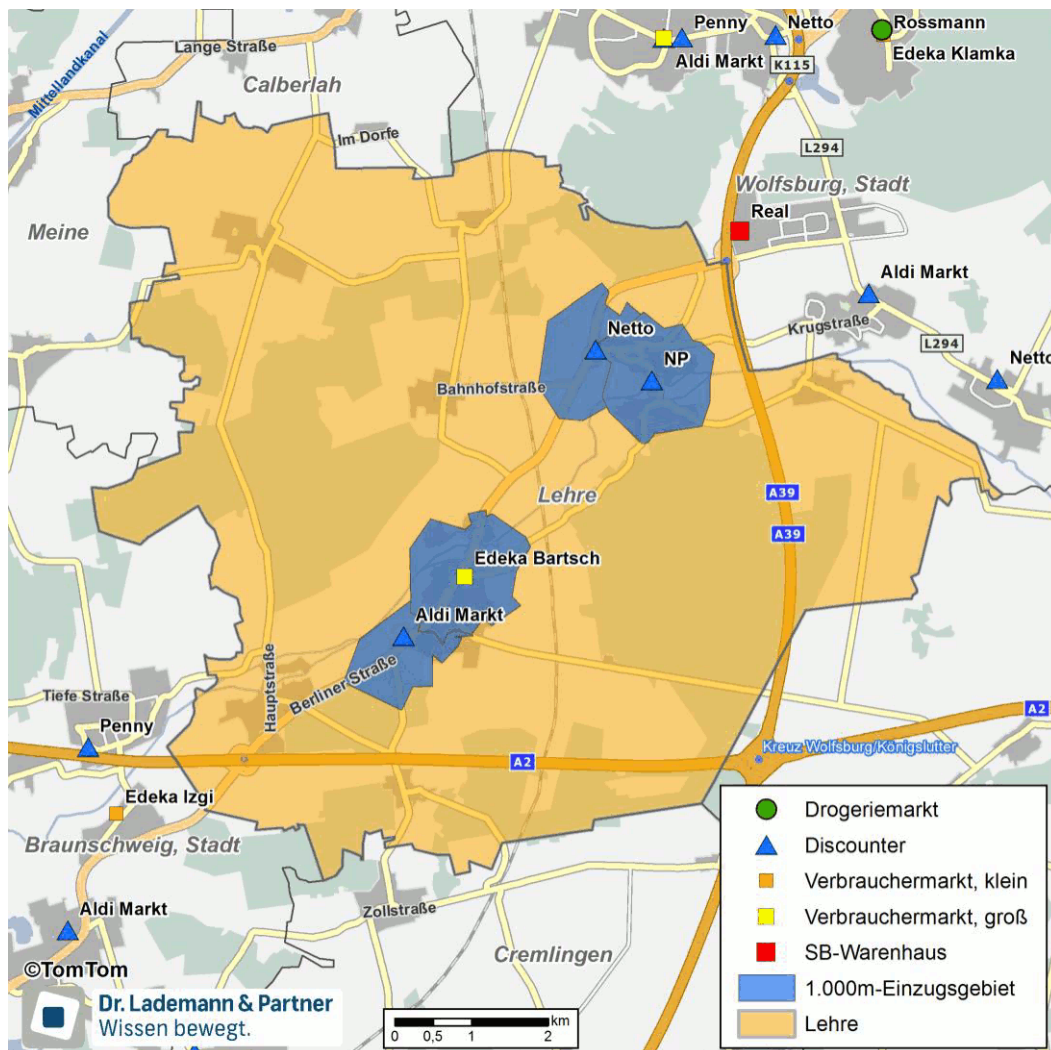
"Wie die Abbildung zeigt [siehe nächste Seite], wird derzeit nur ein verhältnismäßig kleiner Teil des Gemeindegebiets fußläufig versorgt. Lediglich die Bewohner der Ortsteile Lehre und Flechtorf finden in fußläufiger Entfernung Anbieter zur Deckung des täglichen Bedarfs. Allerdings handelt es sich dabei um die am dichtesten besiedelten Ortsteile der Gemeinde, so dass immerhin etwa 54 % der Einwohner Lehres (ca. 6.600 Personen) einen Nahversorger fußläufig erreichen können. In den weniger dicht besiedelten Ortsteilen Wendhausen, Essenrode, Groß Brunsrode, Klein Brunsrode, Beienrode und Essehof sind keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vorhanden und somit deutliche Versorgungslücken im fußläufigen Bereich zu erkennen. Allerdings ist es aufgrund der geringen Einwohnerbasis in diesen Ortsteilen auch kaum möglich, hier einen modernen Nahversorger ökonomisch tragfähig zu betreiben. Allenfalls in Wendhausen wäre dies noch vorstellbar."⁹

Die Einhaltung des Integrationsgebots nach Satz 1 des LROP setzt einen Standort in einer städtebaulich integrierten Lage voraus. "Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die 'echten' Zentrentypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind. Ähnlich ist es auch in der Arbeitshilfe zum LROP 2017 formuliert.

⁷ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 33.

⁸ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 33.

⁹ EinzelhandelsKONZEPT: S. 26.



Nahversorgungssituation im Marktgebiet von Lehre mit fußläufigen Einzugsgebieten
(© Dr. Lademann & Partner: Kommunales Einzelhandelskonzept, S. 25)

Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen. [...]

Die im Folgenden näher erläuterten funktionalen und städtebaulichen Kriterien ermöglichen neben einer hierarchischen Einordnung auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Lehre:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/ Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

*Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen."*¹⁰

Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Lehre Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lehre

"In der Gemeinde Lehre gibt es keinen kompakten Ortskern im klassischen Sinne. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich im Ortsteil Lehre entlang der Berliner Straße/Campenstraße und reicht teilweise in die abgehenden Straßen hinein. Der Ortskern ist durch eine heterogene Bauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Dabei ist das Angebot innerhalb des Ortskerns nur wenig konzentriert und weist keinen durchgängigen Besatz an ortskerntypischen Nutzungen auf, sondern ist in erheblichem Maße durch Wohnnutzungen durchsetzt, was in Gemeinden der Größenordnung Lehrs aber auch nicht untypisch ist.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen und der städtebaulichen Situation wird der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich folgendermaßen räumlich abgegrenzt: [siehe nächste Seite]

Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. in Richtung des Aldi-Markts im südlichen Abschnitt der Berliner Straße) wäre aufgrund der räumlichen Entfernung in Verbindung mit erheblichen funktionalen Lücken nicht sachgerecht.

Als Magnetbetrieb innerhalb des Ortszentrums fungiert in erster Linie der Edeka-Verbrauchermarkt in der Campenstraße. Dieser ist zwar im Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt, erfüllt aber dennoch eine frequenzerzeugende Wirkung für den gesamten Ortskern. Weitere Betriebe des periodischen Bedarfsbereichs sind u.a. die Weinhandlung Vin Nett, ein Sanitätshaus, zwei Bäcker sowie zwei Apotheken. Komplettiert wird das Einzelhandelsangebot im Ortskern durch einige wenige Angebote des aperiodischen Bedarfs (z.B. Kik). Darüber hinaus zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich durch eine Vielzahl von ergänzenden Nutzungen aus folgenden Bereichen aus: Dienstleistungen (z.B. Bank, Sparkasse, Reisebüro, Fahrschule, Ärzte Friseur), öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus, Polizei, Schule), Gastronomiebetriebe.

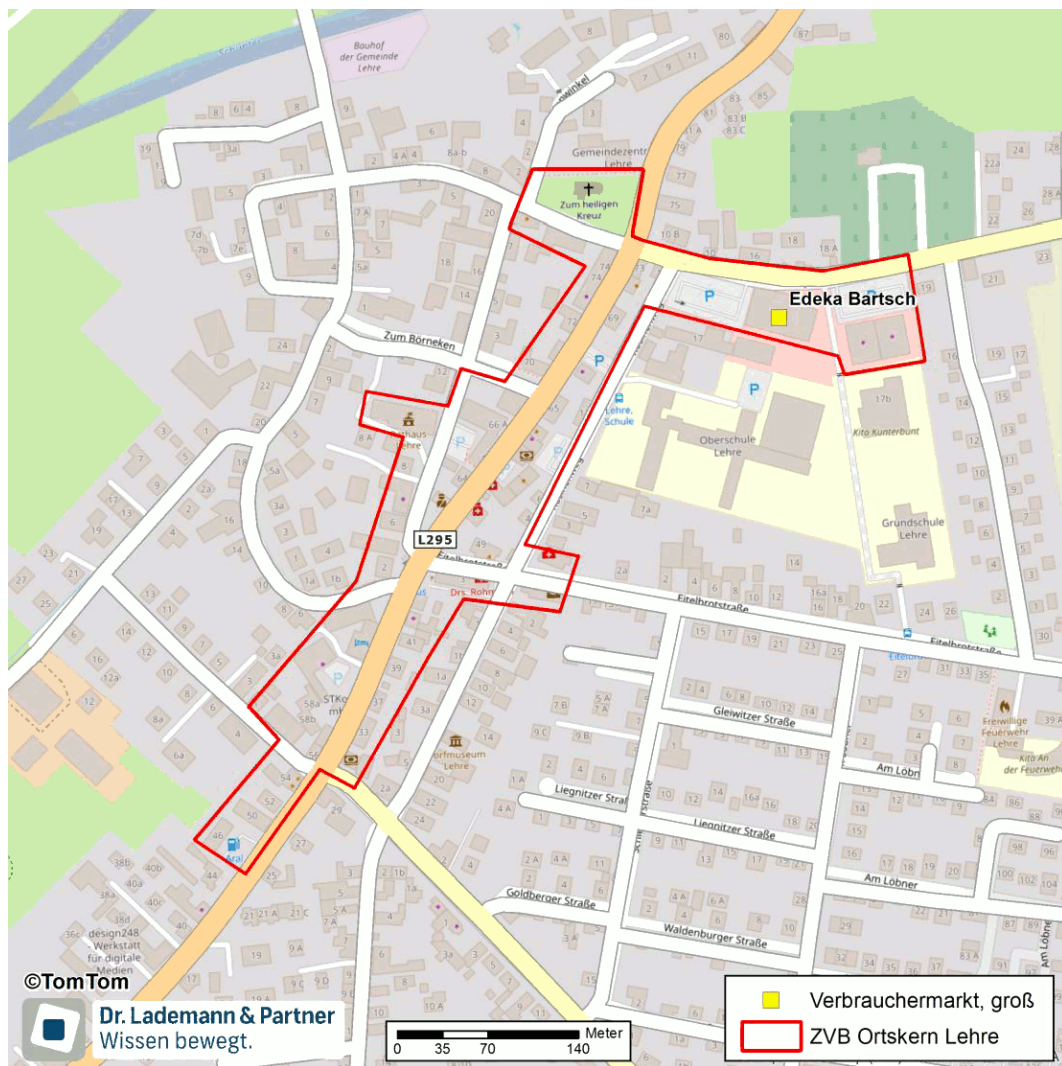
Die Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als gut zu bezeichnen. Die Berliner Straße ist die zentrale Verkehrsverbindung innerhalb Lehrs und führt direkt durch den Ortskern. Das Stellplatzangebot ist in ausreichendem Maß vorhanden. Neben den Parkplätzen bei Edeka und Kik kann straßenbegleitend geparkt werden.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ortsüblich ebenfalls als gut zu bezeichnen. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bestehen zwei Bushaltepunkte (Rathaus und Schule), welche von mehreren Buslinien angefahren werden und die Gemeinde Lehre mit den umliegenden Städten (u.a. Braunschweig, Wolfsburg sowie die weiteren Lehrscher Ortsteile) verbindet.

*Aufgrund des Fehlens eines zentralen Platzes und des erhöhten Durchgangsverkehrs auf der Berliner Straße bildet der Ortskern keine besondere Aufenthaltsqualität aus. Der Ortskern ist eher funktional geprägt."*¹¹

¹⁰ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 41 ff.

¹¹ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 43 ff.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Lehre
 (© Dr. Lademann & Partner: Kommunales Einzelhandelskonzept, S. 44)

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lehre – Standortalternative für Lebensmitteldiscounter?

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Ortskern Lehre definiert diese integrierte Lage räumlich aus. Da das Vorhaben, die Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes, nicht im ZVB liegt, ist dessen Entwicklung nur zulässig, soweit es im ZVB oder an siedlungsintegrierteren Standorten nicht zu einer vergleichbaren Ansiedlung bzw. Entwicklung kommen kann. Daher wurden der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich und die funktional geeignete nahe Umgebung insbesondere an der Berliner Straße (L 295) auf Flächenpotenziale zur ergänzenden Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels mit zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierungen untersucht. Von Interesse waren dazu Freiflächen bzw. nicht bebaute Flächen, baulich untergenutzte Grundstücke (d.h. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) zu weniger als 50 % genutzt), Grundstücke mit signifikantem baulichen Leerstand sowie Kombinationen von Grundstücken (Abriss/Neubau), soweit sie mindestens 5.000 m² erreichen und in ihrer Geometrie für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt geeignet sind.

Entlang der Berliner Straße wurden drei Leerstände festgestellt. *"Darunter fallen die ehemalige Bäckerei Budde in der Berliner Straße 72 und das ehemalige Hausgeräte-Fachgeschäft Hermann Harke in der Berliner Straße 58. Diese Flächen hängen jedoch nicht zusammen und verzeichnen jeweils für sich genommen ein sehr geringes Flächenpotenzial (die Verkaufsräume sind zwischen 50 und 150 m² groß), sodass sie nicht geeignet sind für großflächige Lebensmittelmärkte.*

*Ferner ist an der Berliner Straße 62 das ehemalige Hotel 'Zum Goldenen Löwen' zu verorten, dessen Nutzung als Hotel bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde. Gegenwärtig steht diese Immobilie leer. In Anbetracht des ungünstigen dreieckigen Flächenzuschnitts und der begrenzten Grundstücksfläche (lediglich etwa 1.600 m²) entfällt auch dieser Standort als Standortalternative für einen Lebensmittelmarkt. Wenn man die Fläche des benachbarten Getränkemarkts mit der des ehemaligen Hotels zusammenlegen würde, erreicht man eine potenzielle Grundstücksfläche von rd. 3.900 m². Da die Grundstücksfläche ohnehin zu klein für das Vorhaben ist und zusätzlich durch einen nahversorgungsrelevanten Betrieb genutzt wird, entfällt auch die Gesamtfläche als Standortalternative für das Vorhaben."*¹²

Darüber hinaus gibt es an der Berliner Straße außerhalb des ZVB die Fläche eines Tiefbauunternehmens, die aufgrund der Größe geeignet wäre und der aufgrund der Lage der Vorzug vor einer Entwicklung des vorliegenden Geltungsbereichs gegeben werden würde. Die Gemeinde hat die Grundeigentümerschaft der Fläche kontaktiert, ob sie eine solche Entwicklung selbst herstellen oder durch Verkauf ermöglichen will. Beides wurde abgelehnt. Eine zweite Entwicklungsidee ist eine Umnutzung von Handelsflächen am Standort des Ladenzentrums aus EDEKA-Verbrauchermarkt und Textildiscounter. Abgesehen davon, dass die Grundfläche den Flächenbedarf um gut 20 % unterschreitet würde es bedeuten, dass der Vollsortimenter seine Verkaufsfläche reduzieren und der Textilmarkt den Standort verlassen müsste. Dieses würde das grundzentrale Handelszentrum der Gemeinde trotz der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters in seiner Sortimentsvielfalt schädigen.

*"Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass es keine adäquate Standortalternative für den Aldi-Markt gibt, auf die das Vorhaben verwiesen werden könnte. Innerhalb des Ortskerns von Lehre lassen sich weder geeignete Freiflächen und Baulücken noch potenziell entwickelbare Flächen (bspw. über Abriss und Neubau) identifizieren, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Frage kämen. Zwar gibt es im Ortskern einige Leerstände – diese sind für sich genommen jedoch viel zu klein dimensioniert und hängen räumlich nicht zusammen. Der Standort in der Berliner Straße 34 (Bauunternehmen Diekmann) kommt aufgrund der Grundstücksfläche als einziger Alternativstandort zwar grundsätzlich infrage. Gleichwohl befindet sich der Standort ebenfalls nicht im zentralen Versorgungsbereich und das Grundstück steht auf absehbare Zeit auch nicht zur Verfügung. Insofern kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass es innerhalb oder im näheren Umfeld des Ortskerns keine Fläche gibt, die für die Vorhabenrealisierung geeignet wäre."*¹³

Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Lehre Ergänzende Nahversorgungsstandorte in Lehre

"Das Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung lässt sich nicht allein durch zentrale Versorgungsbereiche erreichen. Wie die Analysen zur Angebotssituation gezeigt haben, kommt auch den außerhalb des Ortskerns gelegenen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Der

¹² VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 42.

¹³ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 45 f.

*Ortskern von Lehre ist weder funktional so stark aufgestellt noch bieten sich die flächen-
seitigen Voraussetzungen dafür, dass der Ortskern alleine dazu in der Lage wäre, die
Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung zu gewährleisten. Dies gilt umso mehr
vor dem Hintergrund der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Lehre, die durch eine
Vielzahl kleiner Ortsteile geprägt ist.*

*Die Sicherung einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Grundversorgung
lässt sich daher nur über die Etablierung von ergänzenden Lebensmittelmärkten an
Standorten außerhalb des Ortskerns gewährleisten. Ohne die Ausweisung ergänzender
Nahversorgungsstandorte bestünde die Gefahr, dass sich erhebliche räumliche und
funktionale Versorgungsdefizite einstellen würden. Die Angebotsanalyse hat gezeigt,
dass bereits heute schon gewisse quantitative und qualitative Defizite in der Nahver-
sorgungsstruktur zu erkennen sind.*

*Daher wird neben dem zentralen Versorgungsbereich die Ausweisung sogenannter
Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Standorte von Lebensmittelmärkten,
die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht
die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte
Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte tragen dazu bei, die Nahversorgung in
der Gemeinde Lehre dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiter-
zuentwickeln.*

*Die Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb der
zentralen Versorgungsbereiche, die gemäß LROP Niedersachsen 2017 in städtebaulichen
Konzepten ausgewiesen werden kann, um Vorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung
vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu ermöglichen. Solche Nahver-
sorgungsstandorte müssen gemäß LROP 2017 die folgenden Voraussetzungen erfüllen:*

- *Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes*
- *Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten*
- *Einbindung in das Netz des ÖPNV*
- *Mindestens 90 % Sortimente des periodischen Bedarfs*

*Zudem muss der Nachweis erbracht sein, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle
Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage im Sinne des LROP
2017 bzw. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unmöglich machen.*

*Die im Folgenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstand-
orte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, die unter die Ausnahmeregelung des
Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3 LROP Niedersachsen 2017 fallen.*

*Darüber hinaus gibt es aber noch weitere Kriterien für Nahversorgungsstandorte, die im
Sinne der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung zumindest in Teilen erfüllt
sein sollten:*

- *Der Standort ist städtebaulich integriert, d.h. zu wesentlichen Anteilen
von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar
(signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet).*
- *Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der
Nahversorgung bei und erfüllt mindestens eines der folgenden Kriterien:*
 - *Der fußläufige Einzugsbereich überschneidet sich nicht zu mehr als 50 %
mit den fußläufigen Einzugsbereichen umliegender Nahversorgungsstandorte.*
 - *Das Vorhaben liefert einen wesentlichen Beitrag zur Schließung
räumlicher Versorgungslücken.*

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

- *Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen und wirkt der qualitativen Schieflage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter entgegen.*

*Dieses Kriterienraster ist auch für zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen anzulegen, um bewerten zu können, welchen Beitrag die Standorte zur Nahversorgung leisten und ob diese den Ausnahmetatbeständen vom Integrationsgebot gemäß LROP 2017 gerecht werden."*¹⁴

Ergänzende Nahversorgungsstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 'Ortskern Lehre' sind die Discounterstandorte:

- › Aldi Berliner Straße (OT Lehre),
- › Netto Alte Berliner Straße (OT Flechtorf) und
- › NP Alte Braunschweiger Straße (OT Flechtorf).

Die kurzgefasste Bewertung der Nahversorgungsfunktion der drei Standorte kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle: Ergänzende Nahversorgungsstandorte: Bewertung der Nahversorgungsfunktion der Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe (© Dr. Lademann & Partner: Einzelhandelskonzept, S. 52)

Bewertungskriterien		Standorte	Aldi	Netto	NP
Kriterien: ●○○ gegeben ○●○ z.T. gegeben ○●○ nicht gegeben			Berliner Straße (OT Lehre)	Alte Berliner Str. (OT Flechtorf)	Alte Braunschweiger Str. (OT Flechtorf)
Kriterien gemäß LROP 2017	Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes		●○○	○○●	○○●
	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung		●○○	○●○	●○○
	ÖPNV-Anbindung		●○○	●○○	●○○
Sonstige Kriterien	Überwiegend überschneidungsfreier fußläufiger Einzugsbereich (max. 50 %)		○○●	○○●	●○○
	Beitrag zur Schließung räumlicher Versorgungslücken		●○○	○○●	●○○
	Beitrag zur Sicherung/ Verbesserung des Betriebstypenmixes		○●○	○○●	○○●
		Standort-Bewertung	Nahversorgungsstandort – NVS	nicht-integrierte Streulage	integrierte Streulage/ NVS

Der **Aldi**-Lebensmitteldiscounter wird "als Nahversorgungsstandort unterhalb der Kategorie der zentralen Versorgungsbereiche eingestuft und damit auch für großflächigen Einzelhandel im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot des LROP 2017 freigegeben. Da dem Aldi-Standort für die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre eine bedeutende Rolle beizumessen ist, gilt es den Standort langfristig als Versorgungsstandort abzusichern."¹⁵

Der **NP**-Lebensmitteldiscounter leistet zwar zweifelsfrei einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Flechtorf, da er aber nicht am Standort des Grundzentrums liegt "kann keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort im Sinne des

¹⁴ EinzelhandelsKONZEPT: S. 47 f.

¹⁵ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 50.

*LROP vorgenommen werden. Der Standort wird stattdessen als sonstige integrierte Streulage ausgewiesen. [...] Da der NP-Standort für die Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Flechtorf eine bedeutende Rolle beizumessen ist, gilt es den Standort langfristig als Versorgungsstandort abzusichern."*¹⁶

Der **Netto**-Lebensmitteldiscounter befindet sich ebenfalls nicht am Standort des Grundzentrums. Zudem liegt er im Ortsteil Flechtorf einerseits in Randlage und andererseits überschneidet sich sein fußläufiger Einzugsbereich mehr als unwesentlich mit dem des zentraler im Ort liegenden NP-Marktes. Dem Netto-Lebensmitteldiscounter wird daher im Einzelhandelskonzept *"eine deutlich untergeordnete Nahversorgungsfunktion zugesprochen [...]. Da Netto als Lebensmitteldiscounter agiert und es noch zwei weitere Discounter im Gemeindegebiet gibt, leistet der Netto-Markt auch keinen signifikanten Beitrag zur Sicherung des Betriebstypenmixes. Daher ist der Netto-Standort in Flechtorf als nicht-integrierte Streulage einzustufen bzw. wird dem Sonderstandort Flechtorf [...] zugeordnet."*¹⁷

Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Lehre Sonderstandort Flechtorf

"Innerhalb des Sonderstandorts befinden sich der bereits angeführte Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäcker), ein Garten-Center (Richters Gartenwelt) sowie ein Tedox-Einrichtungsdiscounter, innerhalb dessen Flächen mit einem ABC-Schuhcenter und einem Jeans-Fritz-Bekleidungsfachmarkt belegt sind. Am Fachmarktstandort werden damit sowohl Sortimente des kurzfristigen als auch des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs vorgehalten. Der Schwerpunkt liegt gleichwohl im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel, Bau- und Gartenbedarf).

Wie bereits [...] erwähnt, plant ein Investor die Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes. Hierbei ist neben Umbauten für die bestehenden Fachmärkte im aperiodischen Bedarfsbereich auch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarkts mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche geplant.

Sowohl Netto (inkl. Bäcker) als auch Tedox und das Garten-Center überschreiten alleamt die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. Ziffer 2.3 04 des LROP (Konzentrationsgebot) besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Das RROP 2008 weist für Lehre jedoch nur den Ortsteil Lehre und nicht den Ortsteil Flechtorf als Grundzentrum aus. Die am Standort ansässigen Betriebe sind gemessen an den heutigen Regelungen des LROP somit als nicht raumordnungskonform einzuordnen. Selbiges gilt für den geplanten Verbrauchermarkt.

Für den Standort liegt kein B-Plan vor, so dass eine Weiterentwicklung des Sonderstandorts auf der Basis von § 34 BauGB möglich wäre. Die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen sind bei Prüfungen nach § 34 BauGB ohne Relevanz.

*Um eine den Zielen der Raumordnung entgegenstehende Weiterentwicklung des Standorts zu unterbinden, wäre demnach eine Überplanung angeraten. Allerdings wäre eine Überplanung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung nur möglich, wenn Einzelhandel (unabhängig vom Sortiment) auf maximal 800 m² begrenzt wird. Der aktuelle Bestand an Verkaufsfläche geht jedoch deutlich darüber hinaus, so dass noch nicht einmal eine bestandserhaltende Überplanung möglich ist."*¹⁸

¹⁶ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 50 f.

¹⁷ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 51 f.

¹⁸ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 54 f.



Abgrenzung des Sonderstandorts Flechtorf

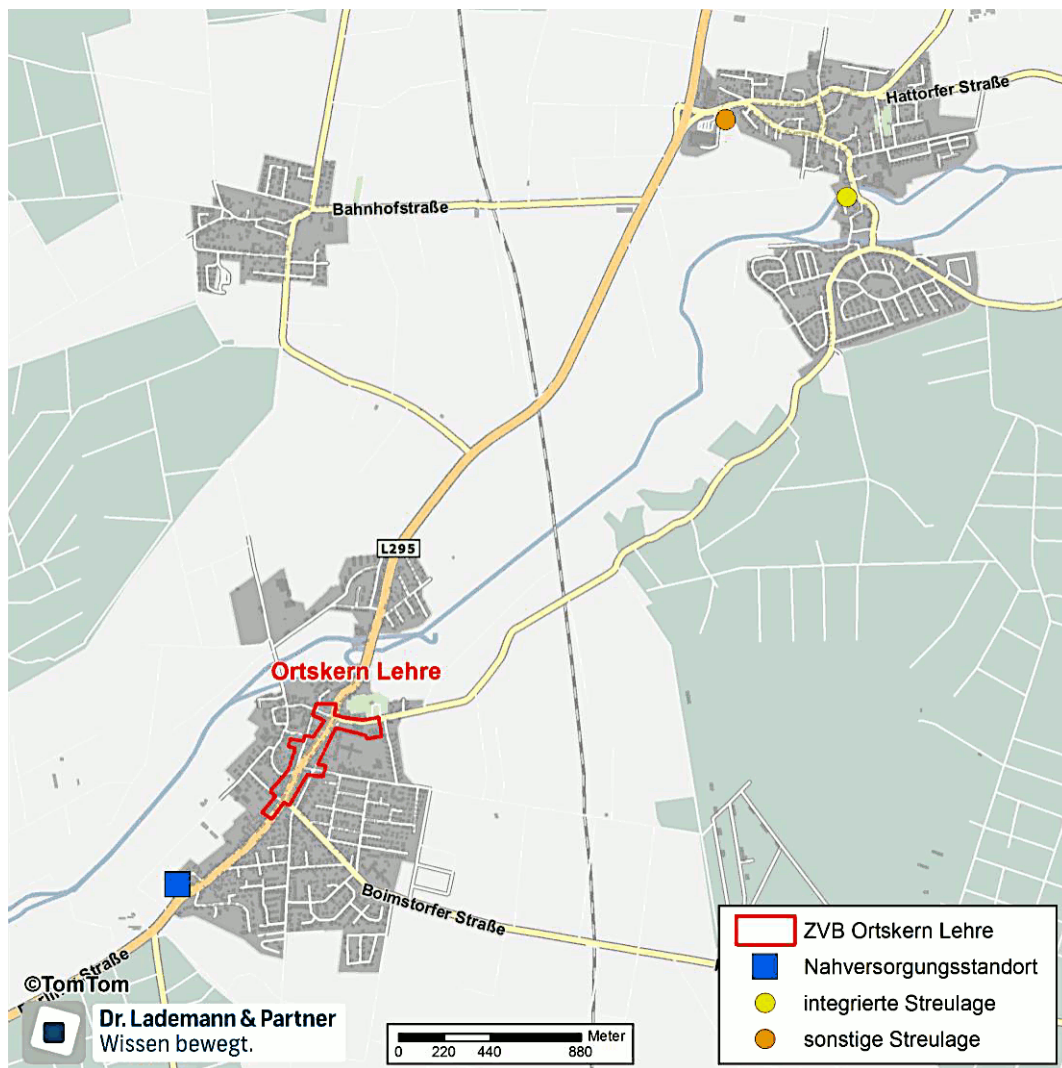
(© Dr. Lademann & Partner: Kommunales Einzelhandelskonzept, S. 53)

Das Zentren- und Standortstrukturmodell der Gemeinde Lehre

*"Das Zentren- und Standortmodell für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Lehre definiert den Ortskern des Ortsteils Lehre als zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus wird ein raumordnungskonformer Nahversorgungsstandort für großflächigen Einzelhandel am südwestlichen Rand des Ortsteils Lehre (Aldi) festgelegt. Der NP-Markt im Ortsteil Flechtorf befindet sich in einer integrierten Streulage und erfüllt die Funktion eines wohnortbezogenen Nahversorgers, was eine Erweiterung und Modernisierung (auch in die Großflächigkeit) legitimiert. In den übrigen Standortlagen sollte kein großflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Die Fachmarkttagglomeration im Ortsteil Flechtorf steht nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung."*¹⁹

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Lehre kompatibel. Das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben wird zu einer zukunftsfähigen Absicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandorts Berliner Straße im grundzentralen Ortsteil Lehre führen.

¹⁹ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 56.



Zentren- und Standortgefüge der Gemeinde Lehre
 (© Dr. Lademann & Partner: Kommunales Einzelhandelskonzept, S. 56)

Zur Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente "Lehrscher Liste"

"Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungsrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung in Lehre, die sich aus der faktischen Situation innerhalb des Gemeindegebiets heraus ableitet und die Eigenschaften der Warengruppen hinsichtlich Transportsensibilität und Platzbedarf sowie die Vorgaben aus der Raumordnung berücksichtigt." ²⁰

²⁰ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 57.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind ('Lehrsche Liste'):

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften
- pharmazeutischer und medizinischer Bedarf
- Tiernahrung

Die Einhaltung der Lehrschen Sortimente Liste wird in der vorliegenden Planung durch die textliche Festsetzung Ziff. 1.2 Buchstabe a vorgegeben.

Darüber hinaus empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung Lehres:

*Tabelle: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Lehrer Sortimentsliste")
(© Dr. Lademann & Partner: Einzelhandelskonzept, S. 60)*

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (z.B. Damen- & Herrenbekleidung, Berufsbekleidung, Shapeware, Bademoden, Wäsche, Strümpfe)	Bau- und Heimwerkerbedarf
Lederwaren, Schuhe, Taschen, Koffer, Schirme	Farben, Lacke
Sportbekleidung, Sportschuhe	Bauelemente, Baustoffe
Uhren, Schmuck	Rollläden und Markisen Fenster, Gitter, Türen, Zäune
Kurzwaren, Handarbeitsware, Wolle, Nähzubehör, (Deko-) Stoffe	Sanitärbedarf
Geschenkartikel, Souvenirs	Tapeten
Glas, Porzellan, Keramik	Bodenbeläge, Teppiche, Fliesen
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	Brennstoffe, Eisenwaren, Maschinen, Werkzeuge, Beschläge, Schlösser, Mineralölerzeugnisse, Motorenkraftstoffe
Dekoartikel, Wohnaccessoires	Heizungen, Kamine und Kachelöfen
Bastel- und Hobbybedarf	Lampen/ Leuchten, Leuchtmittel
Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroartikel	Haus- und Heimtextilien (z.B. Haus-, Bett- & Tischwäsche), Gardinen und Zubehör
Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör	Möbel (inkl. Küchen-, Bad-, Sanitär- & Büromöbel)
Foto, Film	Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Pflanzen und Sämereien inkl. Zubehör (z.B. Blumentöpfe)
Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Spielkonsolen, Ton- & Datenträger) und Zubehör	Campingartikel & -möbel, Outdoorartikel
Elektrokleingeräte/ Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Bügeleisen)	Fahrräder & Zubehör
Computer & Zubehör, Software, Telekommunikationsgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör	Waffen, Angler-, Reit- & Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
Optik, Augenoptik, Hörgeräte	Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- & Gefrierschränke, Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger), weiße Ware, Haushaltselektronik, Elektroinstallationsmaterial
Sanitätswaren	
Spielwaren	Büromaschinen

Integrationsgebot – Fazit

Das vorliegend geplante "Erweiterungsvorhaben wird insofern dem Integrationsgebot zunächst nicht gerecht, da der Standort in der Lesart des LROP städtebaulich nicht integriert ist. Allerdings greift die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gemäß Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3 LROP Niedersachsen 2017:

- Der Aldi-Markt wird zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Lehre.
- Aufgrund der an das Grundstück angrenzenden Wohnnutzungen und der guten fußläufigen Erreichbarkeit von den im südlichen Teilbereich des Ortsteils Lehre gelegenen Wohngebieten besteht ein räumlich funktionaler Zusammenhang zur angrenzenden Wohnbebauung. Der Standort ist zwar aufgrund der Ortsrandlage nicht vollständig von Wohnnutzungen umgeben, schließt aber direkt an Wohnbebauung an und stellt auch keine gewerblich geprägte Lage dar.
- Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage definiert, die für die Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung ist und in funktionaler Ergänzung zum Ortskern einen wichtigen Beitrag zur Sicherung einer vielfältigen Nahversorgungsstruktur leistet.
- Innerhalb des abgegrenzten Ortskerns sind aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen weder geeignete Bestandsflächen noch potenziell entwickelbare Flächen verfügbar, die die Verlagerung des Aldi-Markts oder die Neuansiedlung eines vergleichbaren Lebensmitteldiscounters mit zeitgemäßer Verkaufsflächen-dimensionierung ermöglichen würden. Das Vorhaben lässt sich somit aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht auf den Ortskern verweisen.

Insofern kann festgehalten werden, dass sämtliche Ausnahmetatbestände vom Integrationsgebot erfüllt sind und das Vorhaben damit mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht.

Der Aldi-Markt übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet. Dies ergibt sich zum einen aus der geografisch gesehen, relativ zentralen Lage innerhalb der Flächengemeinde Lehre. Zum anderen stellt der Markt den sogkräftigsten Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Lehre da und erreicht darüber eine gemeindeweite Kundenansprache. Dem Standort kommt somit ein grundzentraler Versorgungsauftrag zu, der sich über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt nur etwa 600 m, so dass eine fußläufige Verbindung besteht. Da es sich um einen Lebensmitteldiscounter handelt, während im Ortskern ein Vollsortimenter ansässig ist, kann von einer funktionalen Ergänzung des Ortskerns durch den Aldi-Standort ausgegangen werden. Die Märkte befriedigen die unterschiedlichen Erwartungshaltungen an das nahversorgungsrelevante Angebot und zielen somit auch im Kern auf unterschiedliche Bevölkerungs- und Kundengruppen ab. Zudem ordnet sich der Aldi-Standort sowohl räumlich als auch funktional dem Ortskern deutlich unter. Während der Ortskern über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von etwa 2.300 m² verfügt, die sich über mehrere Betriebe verteilt und zudem durch aperiodische Handelsnutzungen und handelsergänzende Funktionen arrondiert wird, stellt der Aldi-Standort eine solitäre Einzelhandelslage mit 950 m² Verkaufsfläche (bzw. perspektivisch 1.300 m² Verkaufsfläche) dar, die sich auch vom räumlichen Umgriff her dem Ortskern deutlich unterordnet.

Der Aldi-Discounter leistet in Ergänzung zum Ortskern und dem hier ansässigen Vollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion und gewährleistet ein vielfältiges

und den differenzierten Ansprüchen der Kunden an unterschiedliche Betriebsformate des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gerecht werdendes Angebot.

Im Rahmen der Bewertung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe wurde festgestellt, dass der Aldi-Discounter einen Modernisierungsbedarf aufweist und die Verkaufsfläche von 950 m² für die Vertriebslinie Aldi nicht mehr zeitgemäß ist, um sich den Erwartungen der Kunden an den Einkaufskomfort (breitere Gänge, niedrigere Regale, ansprechendere Warenpräsentation etc.), den betrieblichen Anforderungen (Reduzierung der Lagerflächen zur Optimierung der Betriebsabläufe, Einbau von Bake-Off-Stationen etc.) und den gesetzlichen Vorgaben (Einrichtung von Pfandräumen etc.) vollständig entsprechen zu können.

Würde der Aldi-Markt am Standort keine Entwicklungsperspektive bekommen, um sich neu aufstellen zu können und den Standort mittelfristig sogar aufgeben, würde sich das ohnehin schon unterdurchschnittliche Verkaufsflächenangebot in der Gemeinde Lehre noch weiter dezimieren. Im gesamten Gemeindegebiet gäbe es dann nur noch drei strukturprägenden Lebensmittelanbieter, wovon nur einer überhaupt die Grenze der Großflächigkeit überschreitet (EDEKA), was für ein Grundzentrum mit über 12.000 Einwohnern ein erhebliches Angebotsdefizit bedeuten würde und die Versorgungssituation der Bewohnern Lehares nachhaltig negativ beeinflussen würde. Hinzukommt, dass dann ausgerechnet der einwohnerstärkste Ortsteil Lehre nur noch über einen Lebensmittelanbieter verfügen würde.

Um den grundzentralen Versorgungsauftrag adäquat erfüllen zu können, sollte eine Nachfragebindung in Bezug auf die periodischen Sortimente in Höhe von etwa 95 % angestrebt werden. Aktuell erreicht Lehre lediglich 77 %. Um eine Kaufkraftbindung von 95 % zu erreichen, müsste die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von heute etwa 5.800 m² auf künftig etwa 7.800 m², also um rd. 2.000 m² steigen. Insofern ergeben noch erhebliche Verkaufsflächenspielräume zur Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands. Das Aldi-Erweiterungsvorhaben fügt sich problemlos in diesen Flächenrahmen ein – eine Überdimensionierung ist dabei nicht zu erkennen. Sollte es zu einem Marktaustritt von Aldi kommen, würde die Kaufkraftbindung nochmal deutlich unter das heutige Niveau absinken und die Gemeinde Lehre in der Ausübung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion erheblich geschwächt werden. Daher wird der zukunftsfähigen Absicherung des Aldi-Markts als Ortskern ergänzender Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lehre auch so ein hoher Stellenwert beigemessen.

Eine räumliche Verlagerung des Aldi-Markts an einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Ortskerns ist nicht möglich. Gemeinde und Vorhabenträger haben erfolglos versucht, ein entsprechendes Grundstück innerhalb des Ortskerns zu finden, welches für eine Verlagerung des Aldi-Markts in Frage kommen könnte. Der Ortskern ist jedoch sehr kleinteilig strukturiert, so dass es nahezu keine Grundstücke im Ortskern gibt, die die erforderliche Größe von 5.000 bis 7.000 m² haben. Hinzukommt, dass der Ortskern entlang der relevanten Straßenzüge vollständig bebaut ist und es keine größeren brachliegenden oder unbebauten Flächen gibt, die verfügbar wären.

Die Konformität zu den Zielen des Nahversorgungskonzepts ergibt auch unter Einsatz des unter Kap. 9 aufgezeigten Prüfschemas zur einheitlichen Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben. Da der Aldi-Markt zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, der Vorhabenstandort als Nahversorgungslage legitimiert ist und ein Verträglichkeitsnachweis erbracht werden konnte, ist dem Vorhaben die Konzeptkonformität zu bescheinigen.

*Die geplante Erweiterung des Aldi-Markts steht sowohl mit den Zielen des Nahversorgungskonzepts als auch mit den Zielen der Raumordnung vollständig im Einklang."*²¹

- **Abstimmungsgebot, LROP Kap. 2.3 Ziff. 07:**
"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot)."
- **Abstimmungsgebot, RROP: II Kap. 2.1 (11).**

Die Abstimmung des Planvorhabens mit den Nachbarkommunen und mit der unteren Landesplanungsbehörde ist mit den Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt.

- **Beeinträchtungsverbot, LROP Kap. 2.3 Ziff. 08:**
"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)."
- **Beeinträchtungsverbot, RROP: II Kap. 2.1 (3).**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen liegen dann vor, wenn aufgrund des Vorhabens Geschäftsaufgaben in den zentralen Versorgungsbereichen oder in integrierten städtebaulichen Lagen zu erwarten sind. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in einem Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten untersucht und bewertet.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Wert von im Schnitt etwa 3,8 %. Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche 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 kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern Lehre am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 5,2 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. Für einige Standorte liegen die Wirkungen sogar unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. €."*²²

"Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. [...]"

*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 Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht."*²³

LROP – Allgemeine Aussagen

Wichtige zeichnerischen Darstellungen des LROP für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind des Weiteren die nachfolgend aufgeführten Ziele der Raumordnung [Z]. An die Bezeichnung der Festlegungskategorie schließen die Nennung des betroffenen

²¹ EINZELHANDELSKONZEPT: S. 66 ff.

²² VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 30.

²³ VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN: S. 34 ff.

Kapitels der beschreibenden Darstellung des LROP und ggf. genauere Angaben zur Kategorie an.

- Vorranggebiete Biotopverbund sowie Biotopverbund (linienförmig) – Kap. 3.1.2, bestehend aus den später genannten Natura-2000-Gebieten sowie aus den folgenden Naturräumen:
 - Auenraum der Schunter, in ca. 280 m nordwestlich des Geltungsbereichs,
 - Auenraum des Teichgrabens, südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 90 m,
- Natura-2000-Gebiete – Kap. 3.1.3:
 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3630-401; landesinterne Nr. V48; dort deckungsgleich mit den FFH-Gebieten 101 oder 102).
Ca. 1,1 km nordwestlich und 2,6 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-301; landesinterne Nr. 101; teilweise deckungsgleich mit dem VSG V48).
Ca. 1,1 km nordwestlich des Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl 3630-301; landesinterne Nr. 102; teilweise deckungsgleich mit VSG V48).
Ca. 2,6 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367).
Ca. 3,5 km südöstlich des Geltungsbereichs.
 - EU-Vogelschutzgebiet (DE3729-332; landesinterne Nr. V49) deckungsgleich mit Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Riddagshäuser Teiche"(EU-Kennzahl DE3729-332; landesinterne Nr. 366).
Die Gebiete liegen ca. 6,3 km südwestlich des Geltungsbereichs.

Die Integrität der Schutzziele der Natura-2000-Gebiete wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da einerseits der Geltungsbereich bereits baulich in ähnlicher Art und Weise genutzt wird sowie andererseits die Entfernungen der Gebiete zum Geltungsbereich relativ groß sind und sie teilweise durch andere Siedlungsflächen oder bauliche Infrastrukturen abgeschirmt werden.

Die Planung ist an die Ziele der Landesraumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.1.2 Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008²⁴. Der Verband betreibt derzeit zudem die Neuaufstellung des RROP²⁵. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Vorentwurf der Neuaufstellung erstellt.

²⁴ RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) vom 20.12.2007, in Kraft getreten 2008.

²⁵ RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018, bekanntgemacht am: 07.05.2018.

Die im LROP genannten Ziele der Raumordnung [Z] sind grundsätzlich in die Festlegungen der RROP als Ziele zu übernehmen. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum [Z – II 1.1.1 (8)] ergänzt. Der Verflechtungsbereich ist das Gemeindegebiet Lehre. Die Auswirkungen des Systems der Zentralen Orte und die des Strukturprinzips der dezentralen Konzentration auf die gemeindliche Bauentwicklung ergeben sich aus folgender Festlegung: ¹Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. ²Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" [Z – II 1.1.1 (3)]. Im folgenden Kapitel werden die Siedlungsschwerpunkte 'Zentrale Orte' ergänzt mit privilegierten Siedlungsentwicklungen entlang von Siedlungsachsen: ³Des Weiteren ist die Siedlungsentwicklung im Großraum Braunschweig vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von RegioBuslinien verfügen, zu konzentrieren" [Z – II 1.1.2 (2)]. Auf einer solchen Siedlungsachse liegen die nicht-grundzentralen Orte Wendhausen und Flechtorf.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am südwestlichen Ortszugang innerhalb der bebauten Ortslage von Lehre, nordwestlich der Berliner Straße (L 295). Ziel der Planung ist die planerische Vorbereitung für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters, um damit insbesondere in den Orten Lehre und Wendhausen der dem Angebot an Sortimenten des täglichen Bedarfs in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Durch die Planung sollen die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Im Ergebnis soll die Nahversorgungssituation für die Gemeinde Lehre optimiert werden.

Das Plangebiet ist mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi" aus dem Jahre 2009 planerisch gesichert. Der Plan setzte für den Bereich Sondergebiete "Lebensmitteldiscounter" fest und regelt per textlicher Festsetzung bisher die zulässige Verkaufsfläche mit bis zu 950 m². Eine Erweiterung des Geltungsbereiches resp. der bebaubaren Gesamtfläche des Siedlungsbereichs ist nicht geplant. Die grundsätzliche bauliche Nutzung des Geltungsbereichs ist daher mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar. Aufgrund der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Marktes soll an dieser Stelle zukünftig ein Angebot auf 1.050 m² Verkaufsfläche erfolgen. Aufgrund dieser Größe der Verkaufsfläche ist die Planung an die Ziele der regionalen Raumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des großflächigen Einzelhandels anzupassen. Dazu gehören insbesondere die folgenden Aspekte:

- Kongruenzgebot grundzentral [Z – II Kap. 2.1 (4)]
- Konzentrationsgebot [Z – II Kap. 2.1 (6)]
- Integrationsgebot [Z – II Kap. 2.1 (7)]
- Abstimmungsgebot [Z – II Kap. 2.1 (11)]
- Beeinträchtungsverbot [Z – II Kap. 2.1 (3)]

Da die im LROP 2017 vorgegebenen raumordnerischen Rahmenbedingungen für die nahversorgungsrelevante Entwicklung des großflächigen Einzelhandels die gleichen planerischen Aspekte behandelt und zudem jüngeren Datums als die des RROP BS 2008 sind, wird die Einhaltung dieser Ziele der Raumordnung nur im vorhergehenden Kapitel behandelt, siehe S. 2 ff. Die Einhaltung dieser Ziele wurde dort nachgewiesen.



Regionales Raumordnungsprogramm (Ausschnitt ohne Maßstab)

Wichtige zeichnerische Darstellungen des RROP für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind des Weiteren die nachfolgend aufgeführten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung. An die Bezeichnung der Festlegungskategorie schließen die Nennung des betroffenen Kapitels der beschreibenden Darstellung des RROP und ggf. genauere Angaben zur Kategorie an.

- Funktionszuweisung Grundzentrum Lehre [Z – II 1.1.1 (8)].
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft [G – III 1.4 (9)], Vorbehaltsgebiet Erholung [G – III 2.4 (5)] sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [G – III 3 (3)]:
 - Nord- und Südwestlich angrenzend.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz [Z – III 2.5 (4)]:
 - Die Schunter begleitend: Das dem Vorranggebiet zugrundeliegende rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet der Schunter beginnt minimal etwa 50 m nordwestlich des Geltungsbereichs.
- Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße [Z – IV 1.4 (2)]:
 - L 295, östlich angrenzend.
- Vorranggebiet Verkehrsflughafen [Z – IV 1.7 (1)]:
 - Verkehrsflughafen Braunschweig – Wolfsburg, ca. 5,3 km westlich.

Die Planung ist an die Ziele der regionalen Raumordnung angepasst und mit den Grundsätzen sowie mit den sonstigen Erfordernissen der regionalen Raumordnung vereinbar (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI" wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Sie wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzungen durch den Rat der Gemeinde (nach § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG) beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung und der im Bauleitplan verwendeten Planzeichen sind:

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), im aktuellen Änderungsstand.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), im aktuellen Änderungsstand.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), im aktuellen Änderungsstand.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), im aktuellen Änderungsstand.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist im vorliegenden Änderungsbereich im Stand der 9. Änderung seit dem 10.07.2009 wirksam und stellt dort eine Sonderbaufläche "Einzelhandel" dar. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung, im Wesentlichen Sondergebiet "Lebensmittel-discounter" und Straßenverkehrsfläche, sind aus dieser Darstellung ableitbar.

Südlich des vorliegenden Änderungsbereichs grenzt die übrige Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI" im Bereich der Berliner Straße (L 295) an, in Kraft getreten am 10.07.2009. Er setzt dort im Wesentlichen Straßenverkehrsfläche fest. Östlich der vorliegenden Planung folgt der Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung "In den Windstücken", in Kraft getreten am 03.05.2000. Östlich grenzt an die vorliegende Planung die Satzung "In den Windstücken" an, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, in der benachbart keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist. Die Zulässigkeit der dortigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den Regelungen des § 34 BauGB, wonach sich Bebauung und Nutzung u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Weitere Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen liegen in der Nachbarschaft keine vor.

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist bereits ausgebaut vorhanden und erfolgt über einen Anschluss an die freie Strecke der Berliner Straße (L 295) außerhalb der Ortsdurchfahrt Lehares. Für diesen Anschluss wird eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lehre und dem Straßenbaulastträger der L 295 geschlossen.

Das Planblatt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan der vorliegenden Planung werden in der Urkunde im Maßstab 1:1.000 ausgegeben. Die Kartengrundlage ist ein durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger sieht eine Erweiterung und Modernisierung des vorhandenen Discountermarktes vor, um dabei die Verkaufsfläche auf 1.050 m² zu vergrößern. Die Maßnahme dient der Attraktivierung des Handelsstandortes und damit seiner Bestandserhaltung, als wichtiger Baustein der grundzentralen Nahversorgung in der Gemeinde und als Angebot von Arbeitsplätzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" lässt eine Verkaufsfläche von bis zu 950 m² zu. Mit der vorliegenden Planung wird daher die Festsetzung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² vergrößert. Dabei werden auch die Festsetzungen des Sondergebiets und der Straßenverkehrsfläche an die zwischenzeitlich neu vermessenen und aufgeteilten

Flurstücke angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubare Fläche werden nicht geändert. Die Vergrößerung des Verkaufsgebäudes führt daher zu einer entsprechenden Verkleinerung der Stellplatzanlage. In Hinblick auf die Verträglichkeit der Planung mit den Handelsstandorten im Ort und im Verflechtungsraum wurden entsprechende Fachuntersuchungen eingeholt. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der Umgebung wurde ebenfalls durch einen Fachplaner geprüft. Die Verträglichkeit der Planung mit diesen Belangen wurde dabei nachgewiesen.

Begleitend zur Planaufstellung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2.0 Beschreibung des Vorhabens

Das vorhandene Gebäude des ALDI-Marktes soll erweitert und modernisiert werden, indem die Lage der östlichen Gebäudeecke beibehalten und der Baukörper nach Nordwesten und Südwesten vergrößert wird. Dadurch muss die Freifläche anders aufgeteilt werden, weshalb sich die Anzahl der dort vorhandenen Stellplätze verringert. Auf der nordöstlichen Seite ist entlang des Gebäudes die Anlage eines 1 m breiten Weges erforderlich, wodurch der zur Grundstücksgrenze gelegene Bepflanzungsstreifen in weiten Teilen von 5 m auf 4 m Breite zurückgenommen wird. Um diesen Eingriff zu ersetzen werden nach Nordwesten der Grünstreifen vergrößert und im Bereich der Stellplatzanlage sechs Bepflanzungsflächen mit Bodendeckern und Laubgehölzen geschaffen, von denen vier Flächen zudem mit je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bepflanzt werden.

Im östlichen Bereich des nordöstlichen Grünstreifens ist eine ca. 2 m hohe nicht absorbierende Lärmschutzwand aus einfachen Brettern vorhanden. Sie verläuft etwa von der Höhe des jetzigen ALDI-Marktes (in etwa die Mitte der Nachbargrenze des Flurstücks 231/4) bis etwa zur Höhe des westlichen Gebäudeanfangs auf dem Nachbarflurstück 231/11. Sie ist zur Bestandssicherung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden. Sie wird zudem durch die zeichnerisch bestimmte Immissionsschutzkennlinie und die textliche Festsetzung Ziff. 4 planungsrechtlich festgeschrieben.

Die geplante Erweiterung und Modernisierung des ALDI-Marktes soll eine Gesamtfläche von bis zu ca. 1.600 m² aufweisen und wird in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt sein; maßgeblich ist der Verkaufsraum mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m². An der Südecke des Gebäudes wird der Ein- und Ausgang für Kunden sein. Daneben ist an der südöstlichen Gebäudeseite eine Einkaufswagensammelstelle (EKW-Sammelstelle) geplant.

Kundenparkplätze sind südwest- und südöstlich des Gebäudes angeordnet. Insgesamt stehen voraussichtlich dauerhaft zulässig ca. 80 Pkw-Stellplätze und im von Bebauung freizuhaltenen Bereich entlang der Berliner Straße (L 295) 14 Stellplätze für Kunden und Mitarbeitende zur Verfügung. Die Fahrbahn- bzw. Stellplatzoberfläche besteht aus Betonsteinpflaster und wird voraussichtlich beim Umbau nur räumlich verändert. Die vorhandene Zu- und Abfahrt an der Berliner Straße (L 295) wird auch weiterhin das Gelände für den Kunden- wie für den Lieferverkehr erschließen.

Der Markt soll werktags in der Zeit von 6:15 bis 21:45 Uhr geöffnet sein, die Warenanlieferung im Allgemeinen werktags zwischen 6:00 und 21:45 Uhr erfolgen. Täglich ist mit bis zu 2 Anlieferungen durch einen ALDI-Lkw, eine Anlieferung von TK-Produkten durch einen weiteren Lkw sowie mit einer Anlieferung von Backwaren mit einem 7,5 t-Lkw zu rechnen. Von den ALDI-Lkw liefert einer i.d.R. das frische und ein anderer das restliche

Sortiment (überwiegend Trockensortiment). Insgesamt beläuft sich das tägliche Anliefervolumen auf durchschnittlich 42 Paletten und ca. 9 Rollwagen (z.B. für Pflanzen bzw. TKT-Containern für Frischfleisch, sowie TK-Waren). Darüber hinaus kann werktags nachts mit einem Sprinter gerechnet werden, der Presseartikel liefert, sowie sonntags in der Tagzeit mit einer Anlieferung von Frischwaren. Die Lkw-Lieferzeiten werden durch den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart.

3.0 Planinhalt/ Begründung

3.1 Begründung der Festsetzungen

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter"

Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Planungsziels ist aufgrund der Nutzung und der GröÙer der Verkaufsfläche planungsrechtlich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO auf insgesamt rd. 0,78 ha erforderlich. Im aktuellen Änderungsbereich wurde das in der Urfassung noch vorhandene Flurstück 231/10 zwischenzeitlich aufgeteilt auf die Flurstücke 231/17 sowie 231/16, 231/18, 231/19 und 231/20. Die räumliche Ausdehnung des Sondergebiets "Lebensmitteldiscounter" wird auf das Flurstück 231/17 zurückgenommen, da die weiteren Flurstücke aufgrund straÙenrechtlicher Belange als (öffentliche) StraÙenverkehrsfläche festgesetzt werden müssen. Die bisher vorhandene Untergliederung in zwei Sondergebiete wurde aufgegeben, da sie planungsrechtlich nicht erforderlich und deshalb überflüssig war.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 1 näher bestimmt. Die Ziffer 1.1 beinhaltet eine formale Notwendigkeit, um die drei Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, das sind der Vorhaben- und Erschließungsplans, das Planblatt mit rahmensetzenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Durchführungsvertrag, planungsrechtlich bindend miteinander zu verknüpfen.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 bestimmt die Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" näher durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen.

Buchstabe a umfasst die nach landesplanerischen Vorgaben notwendigen Nutzungsbestimmungen bzw. Nutzungsbeschränkungen. Die als HöchstmaÙ festgesetzte Verkaufsfläche von 1.050 m² basiert auf den Vorgaben des Vorhabenträgers. Sie dient aber auch dazu, um als Grundlage die Auswirkungen auf die übrige regionale Handelsstruktur bemessen und begrenzen zu können. Diese wiederum ist notwendig, um die Planung an die landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung anzupassen sowie um dieses nachweisen zu können. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lehre wurde ausgearbeitet, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente der periodischen Güter des täglichen Bedarfs genau auf die markträumliche Situation in der Gemeinde Lehre einzugrenzen und festzulegen sind. Diese Zusammenstellung, die 'Lehrsche Liste', wurde als Festsetzung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente übernommen. Sie müssen gemäß landesplanerischer Vorgabe auf mindestens 90 vom Hundert der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden. Die übrigen maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch mit nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-periodischen Sortimenten

genutzt werden. (Siehe auch Kap. 1.1.1 – Landesplanung)

Buchstabe b ergänzt, dass zudem die Erzeugung bzw. Umwandlung erneuerbarer Energien und deren Speicherung zulässig sind. Damit wird klargestellt, dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch Anlagen und Einrichtungen für diesen Nutzungszweck zulässig sind.

Buchstabe c begrenzt die schalltechnischen Auswirkungen der Nutzungen des Geltungsbereichs. Zur Berücksichtigung des Schallschutzes des umliegenden schutzbedürftigen Wohnens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt²⁶ (siehe auch Kap. 3.4 – Immissionsschutz: Schall). Die Festsetzungen folgen den Empfehlungen des Schallgutachtens.

Das Schallgutachten hat aufgezeigt, unter welchen Rahmenbedingungen die Nutzung des Sondergebiets "Lebensmitteldiscounter" zulässig ist. Zu ihnen gehören die vorgegebenen maximalen flächenbezogenen Emissionskontingente sowie die flächenbezogenen Zusatz-Emissionskontingente im zeichnerisch und in der textlichen Festsetzung bestimmten Richtungssektor A. Die festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente ermöglichen die Nutzung durch den geplanten, vergrößerten ALDI-Markt unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten des umliegenden schutzwürdigen Wohnens.

Maß der baulichen Nutzung und bebaubare Fläche

Die Regelungen zu den Maßen der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl (versiegelbare Grundfläche) von 0,3 samt der textlicher Festsetzung Ziffer 2 und die Zahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss als Höchstmaß, sowie die Lage der Baugrenze wurden nicht geändert.

Die Hochbauplanung sieht eine Verkaufsfläche von 1.050 m² vor. Um diesen Wert, der auch in die fachplanerischen Prüfungen und Bewertungen der Einzelhandelsverträglichkeit und des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes eingegangen ist, planungsrechtlich als Obergrenze zu fixieren, wurde er zeichnerisch und textlich als Höchstmaß festgesetzt.

3.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die vorliegende Planung setzt die Flurstücke 231/16, 231/18, 231/19 und 231/20 mit zusammen rd. 0,02 ha als Straßenverkehrsfläche fest. Auf den Rand der Straßenverkehrsfläche zum Sondergebiet hin wird durch die Straßenbegrenzungslinie hingewiesen. Diese Nutzungsfestsetzung ist notwendig, damit die Gemeinde Lehre und der Straßenbaulastträger der L 295 eine Kreuzungsvereinbarung treffen können, die eine rechtliche Voraussetzung der Kfz-Erschließung des Sondergebiets "Lebensmitteldiscounter" ist. Dabei werden die Flurstücke 231/18 und 231/20 der Landesstraße zugeordnet. Die Flurstücke 231/16 und 231/19 des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Flurstücke 228/70 und 629/69 sind erforderlich, um auf ihnen die straßenrechtlich erforderliche gemeindliche Erschließungsstraße widmen zu können.

²⁶ T&H INGENIEURE: Schalltechnisches Gutachten für die Modernisierung eines ALDI-Marktes in 38165 Lehre. Balters, Moritz M.Sc. (Verf.). Dokumenten-Nr. 19-111-GMB-04. Bremen, 31.01.2024.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt/ Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Lage des Sondergebiets, angrenzend an die freie Strecke der L 295, hat zur Folge, dass dort entlang der Landesstraße abgesehen von der Straßenverkehrsfläche der (sehr kurzen) Gemeindestraße sowohl "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" als auch "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" festgesetzt werden, um die entsprechenden Regelungen des niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zur Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf Landesstraßen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Andernfalls würden die entsprechenden Regelungen des NStrG durch den Bebauungsplan ohne einen solchen Regelungsinhalt ersetzt werden. Die von der Bebauung freizuhalten Flächen umfassen zusammen rd. 0,08 ha.

Ortsdurchfahrtsgrenze

Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da ihre Lage die rechtliche Grundlage für die Notwendigkeit der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger der L 295 und der Gemeinde zur Erschließung des vorliegenden Plangebiets darstellt. Sie ist damit auch Grundlage der Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Sichtfelder

Sichtfelder werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB für die Leichtigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs auf der L 295 festgesetzt. Aufgrund der getrennten Verkehrsführung des Kfz- und des Radverkehrs werden daran angepasst zwei verschiedene Sichtfelder festgesetzt.

Bauhöhenbeschränkungszone

Der vorliegende Plangeltungsbereich liegt in der Bauhöhenbeschränkungszone des Flughafens Braunschweig – Wolfsburg, genauer: Im zentralen An- und Abflugsektor im Segment zwischen den Höhenbeschränkungslinien von 144 m über Flughafenbezugspunkt (FBP) und 154 m ü.FBP.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Änderungsbereich bereits vollständig für den fließenden und den ruhenden motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Berliner Straße" liegt in ca. 290 m in nordöstlicher Richtung in gleichnamiger Straße. Sie wird im Wesentlichen durch den RegioBus 230 (Braunschweig – Wolfsburg) und den flexo-Bus (On-Demand-Angebot im Projektgebiet Lehre) sowie darüber hinaus durch die Buslinien 218, 386 und 387 bedient.

3.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Siedlungstechnische Erschließung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch

Die Leitungen werden nach den Bestandsangaben der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit zu überprüfen, ihr Schutzbereich ist zu beachten.

Siedlungstechnische Erschließung

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Änderungsbereich in Bezug auf die Ver- und Versorgungsnetze potenziell bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit **Trinkwasser** sowie die Beseitigung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** erfolgt im Gemeindegebiet durch den Wasserverband Weddel-Lehre. Der Wasserverband bezieht das Trinkwasser aus dem eigenen Wasserwerk in Groß Brunsrode, aus dem Harz sowie von Vorlieferanten aus der näheren Umgebung (Wolfsburg, Elm, Braunschweig). Die Ortslage Lehre ist an die zentrale Kläranlage westlich des Ortes Lehre angeschlossen. Versorgungsnetzbetreiber für **Elektrizität und Erdgas** ist die Avacon Netz GmbH. Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

3.1.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden prinzipiell inhaltlich aus denen der dieser Planung zugrundeliegenden Urfassung übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfasst rd. 0,12 ha. Deren Ausgestaltung wird durch die auf sie wirkenden Punkte der textlichen Festsetzungen der Ziff. 5 näher bestimmt. Gegenüber der Festsetzung der Urfassung wurde der Randstreifen an der Nordostseite weitgehend von 5 m auf jetzt 4 m Breite verringert. Die Verschlinkung wurde vorgenommen, um damit einen Zwischenraum zur räumlich nicht geänderten Lage der Baugrenze und damit auch zum dort sowohl bestehenden wie auch zum geplanten Gebäude des ALDI-Marktes zu erreichen. Dieser Abstand ist notwendig für ein ungestörtes Nebeneinander von Bebauung und Bepflanzungsstreifen. Als Ersatz wurde die Bepflanzungsfläche an der Nordwestseite des Flurstücks auf 6,5 m und im Osten auf 6 m Breite vergrößert. Dadurch verringert sich die zeichnerisch Bestimmte Fläche gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans im Saldo um lediglich rd. 54 m². Zum Ausgleich wurde deshalb mit der textlichen Festsetzung Ziff. 5.3 bestimmt, dass in die Stellplatzfläche vier Bäume zur kleinräumigen Verbesserung von Natur und Landschaft und zur räumlichen Gliederung der Stellplatzanlage zu integrieren sind (Flächengewinn mind. 56 m²). Der Verlust an zeichnerisch festgesetzter Aufwertungsfläche kann dadurch kompensiert werden.

3.1.5 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 NStrG festgesetzt. Sie werden inhaltlich aus den Festsetzungen der vorliegenden Planung zugrundeliegenden Urfassung übernommen.

Immissionsschutzkennlinie

Die Immissionsschutzkennlinie wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Sie Ihre Lage und die zugehörige textliche Festsetzung Ziff. 4 folgen den Angaben der im Schallgutachten festgestellten, vorhandenen Lärmschutzwand.

Richtungssektor

Der zeichnerisch festgesetzte Richtungssektor wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Er und die zugehörige textliche Festsetzung Ziff. 1.2 Buchstabe c folgen den Empfehlungen des Schallgutachtens. Die schalltechnische Untersuchung hat einerseits aufgezeigt, dass durch die als textliche Festsetzung Ziffer 1.2 Buchstabe c übernommenen flächen- und tageszeitbezogenen Emissionskontingente L_{EK} (tags 58 dB(A)/m²; nachts 42 dB(A)/m²) an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO4 nordöstlich des Plangeltungsbereichs die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, siehe Kap. 3.4 – Immissionsschutz: Schall. Aufgrund der größeren Entfernungen der weiteren maßgeblichen Immissionsorte IO 5 und IO 6, südlich von Plangebiet und Landesstraße gelegen, war es darüber hinaus andererseits auch möglich und zugleich planerisch geboten, im zeichnerisch bestimmten Richtungssektor A flächen- und tageszeitbezogene Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ (tags 4 dB(A)/m²; nachts 0 dB(A)/m²) festzusetzen, um unter Einhaltung des relevanten Schallschutzes die gewerbliche Nutzung des Plangebiets nicht übermäßig zu beschränken.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich/ Änderungsbereich wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er ist aus der Fläche gebildet, die in der Urfassung des Bebauungsplans die festgesetzten Sondergebiete "Lebensmitteldiscounter" umfasst hat, seinerzeit das Flurstück 231/10. Dieses wurde zwischenzeitlich aufgeteilt auf die Flurstücke 231/17, weiterhin SO "Lebensmitteldiscounter", sowie 231/16, 231/18, 231/19 und 231/20, die aufgrund straßenrechtlicher Belange als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden müssen und einer baulichen Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter dauerhaft nicht zur Verfügung stehen. Die bestimmte Größe des Änderungsbereichs ermöglicht es einerseits, die bauliche Nutzung des Sondergebiets "Lebensmitteldiscounter" durch Festsetzung einer vergrößerten Verkaufsfläche qualitativ zu entwickeln. Andererseits werden die zur Organisation des Verkehrs und der Erschließung des Plangebiets notwendigen Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden können.

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne oder städtebaulicher Satzungen

Die Grenzen der Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI" und der städtebaulichen Satzung "In den Windstücken" werden zur Erzielung einer ausreichenden Anstoßwirkung auf das Vorhandensein benachbart liegenden Planungsrechts nachrichtlich übernommen.

3.2 Baugrund

Altablagerungen, Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse, auf Bergbau oder andere bergrechtliche Bindungen sind nicht bekannt. Die grundsätzliche Eignung des Baugrunds zur Bebauung und damit die Vollziehbarkeit des Bauleitplans wurde in der Planung der vorhandenen Nutzung des Lebensmitteldiscounters nachgewiesen. Die

folgenden Informationen über den Baugrund wurden dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) ²⁷ entnommen:

Bodenkunde

- Nach der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK500) liegt der Änderungsbereich in einer Zone der Bodeneinheit: Braunerden und Bänderparabraunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden; örtlich vergesellschaftet mit Gley-Braunerden; in Senkenbereichen Gleye.
- Nach der Bodenkarte (BK50) liegt der Änderungsbereich weitflächig in der Bodenlandschaft "Weichselzeitliche Flussablagerungen", Bodengroßlandschaft "Auen und Niederterrassen", Bodenregion "Flusslandschaften".

Weitere Eigenschaften:

- Bodentyp: Tiefer Gley (G4); Geotyp: f(qw).
- Keine Exposition als schutzwürdiger Boden.
- Grundwasserstufe: mittel (GWS 3); mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) <=4 dm, mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) >8-13 dm.

im östlichen Bereich in der Bodenlandschaft "Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen", Bodengroßlandschaft "Geestplatten und Endmoränen", Bodenregion "Geest".

Weitere Eigenschaften:

- Bodentyp: Mittlere Braunerde (B3); Geotyp: Sp//gf;.
- Keine Exposition als schutzwürdiger Boden.
- Grundwasserstufe: grundwasserfern (GWS 7); mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) >20 dm, mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) >20 dm.

Ingenieurgeologie

- Bodenklassenübersichtskarte (vorherrschende Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN18300:2012-09, zurückgezogen) und ingenieurgeologische Karte (IGK50) Baugrundklassen (Baugrundtypen: Bodengruppen nach DIN 18196): Die Karten zeigen die räumliche Verbreitung der verschiedenen Bodenklassen/ Baugrundtypen in Tiefen bis zu 2 m. Aus den Bodenklassen/ Baugrundtypen können generelle Informationen abgeleitet sowie gezielte projektbezogene Untersuchungen geplant werden. Die Angaben können keine Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (DIN 4020) ersetzen.
 - Vorherrschende Bodenklasse: 3 – Leicht lösbare Bodenart.
 - Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.
 - Geologische Beschreibung: Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies (DIN 18196: SE, SW, SU, GE, GW, GU).
 - Tragfähigkeit: Gut.
 - Hinweis: In Tälern oft hoher Grundwasserstand.
- Die Gefahrenhinweiskarten/ Geogefahrenkarte zu Erdfall- und Senkungsgebieten (IGG25), Massenbewegungen (IMB) sowie Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund (ISHB50) zeigen im Änderungsbereich keine Einträge. Das LBEG weist in

²⁷ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem (www.nibis.lbeg.de/cardomap3).
Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

seiner Stellungnahme vom 31.01.2022 auf Folgendes hin: "Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sind dem Standort die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 –). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion)".

3.3 Brandschutz

Nach Auskunft des Wasserverbands Weddel-Lehre kann einsatzortnah die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Immissionsschutz: Schall

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes des umliegenden schutzbedürftigen Wohnens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt²⁸. In ihr wurde untersucht, ob die Änderungen am Baukörper zu relevanten Änderungen der Immissionssituationen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Dieses wird verneint.

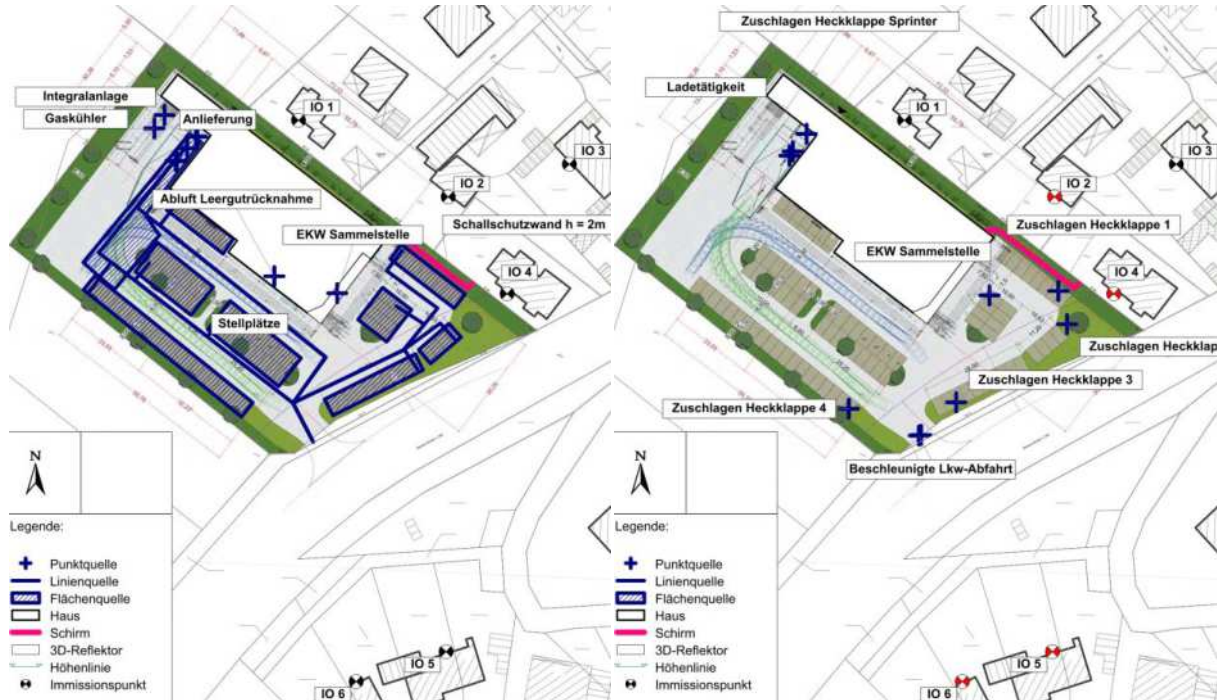
Zur Prüfung der Schallauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung wurden im Gutachten in der Umgebung des Plangebiets die maßgeblichen Immissionsorte (IO) bestimmt und schalltechnisch untersucht. Die technischen Angaben können der folgenden Tabelle, die räumliche Lage der Schallquellen den beiden Lageplänen entnommen werden.

Immissionsort		Himmels- richtung IO	Höhe IO [m]	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	Immissionsricht- werte	
Nr.	Lage				TA Lärm [dB(A)] tags	tags
IO 1	Hüttenweg 10	NW	3	Mischgebiet (MI), lt. 14. Änd. FNP vom 05.07.2013	60	45
IO 2	Berliner Straße 8	SW	6		60	45
IO 3	Hüttenweg 4A	SW	6		60	45
IO 4	Berliner Straße 6	SW	9		60	45
IO 5	Teichtal 5	N	6	Allgemeines Wohngebiet (WA), lt. 14. Änd. FNP vom 05.07.2013	55	40
IO 6	Teichtal 3a	N	6		55	40

²⁸ T&H INGENIEURE: Schalltechnisches Gutachten für die Modernisierung eines ALDI-Marktes in 38165 Lehre. Dokumenten-Nr. 19-111-GMB-04. Bremen, 31.01.2024.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen: Links: Beurteilungspegel – Rechts: Maximalpegel
 (© T&H Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines ALDI... , Anlagen 1.1 und 1.2)

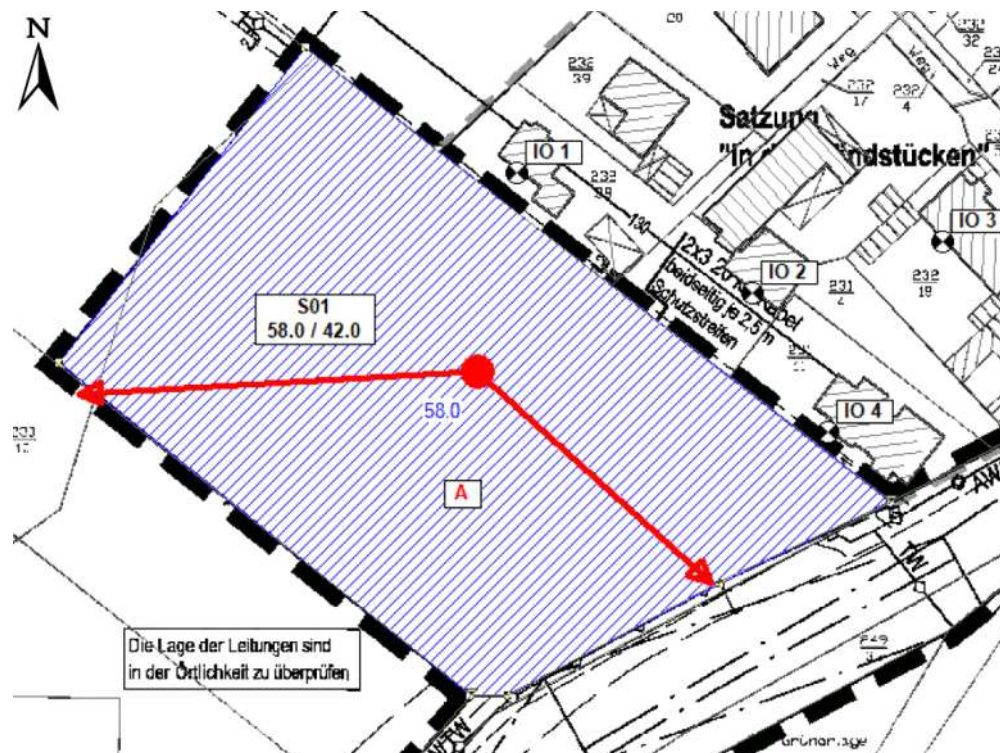


Zur Bestandssituation gehört auch eine vorhandene reflektierende Lärmschutzwand von 2 m Höhe aus einfachen Holzbrettern entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze, die das Wohnen einschließlich der Freibereiche der angrenzenden Flurstücke 231/4 und 231/11 abschirmt und dauerhaft erhalten bzw. ggf. ersetzt werden muss.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} für die Nutzung des Sondergebiets "Lebensmitteldiscounter" wurden so gewählt, dass sichergestellt ist, dass an den nächstliegenden maßgebenden Immissionsorten nördlich angrenzend des Geltungsbereichs (IO 1-4) einerseits die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und andererseits die Einschränkungen für die Nutzung des Sondergebiets möglichst gering sind. Da in die übrigen Richtungen das emissionsreglementierende Wohnen deutlich weiter entfernt liegt oder nicht vorhanden ist, ist es schalltechnisch möglich und daher planungsrechtlich geboten, für nur in diese Richtung 'A' wirkende Schallquellen, flächenbezogene Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ festzusetzen. Die betrachtungsrelevante Tagzeit umfasst den Zeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit den von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Flächenbezogenen Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente

Teilfläche	Flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK}		Flächenbezogene Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ im Richtungssektor A	
	tags	nachts	tags	nachts
	[dB(A)/m ²]		[dB(A)/m ²]	
SO	58	42	4	0



Darstellung der ermittelten Emissionskontingente und der berücksichtigten Zusatzkontingente
eigene Bearbeitung (© T&H Ingenieure: Schaltechnisches Gutachten für den Neubau eines ALDI..., S. 12)

Erste Prognoserechnungen hatten ergeben, dass bei den gewählten flächenbezogenen Emissions- und Zusatzkontingenten die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Immissionsorten 2 bis 6 durch die nächtlichen Anlieferungen durch Lkw-Verkehr nicht eingehalten werden können. Daher wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu verpflichten, dass in der Nachtzeit keine Anlieferungen und keine Grundstückszu- oder -abfahrten mit Lkw-Verkehr vorgenommen werden. Eine nächtliche Anlieferung mittels Sprintern oder ähnlichen Fahrzeugen bspw. der Presseartikel ist für die Immissionsituation nicht von Belang und kann erfolgen²⁹.

*Unter Berücksichtigung der [...] Emissionsansätze und der dargestellten Schutzmaßnahmen [Anm.: vorhandene Lärmschutzwand, Ausschluss nächtlicher Lkw-Anlieferung] berechnen sich folgende Beurteilungspegel, verursacht durch das geplante Vorhaben:*³⁰

²⁹ T&H INGENIEURE: S. 11.

³⁰ T&H INGENIEURE: S. 17.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Zulässige Immissionskontingente sowie mathematisch gerundete Beurteilungspegel

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwerte TA Lärm [dB(A)]		Zulässige Immissionskontingente [dB(A)]		Beurteilungspegel (Prognoserechnung) [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	MI	60	45	53,9	37,8	34,1	27,4
IO 2				51,3	35,2	50,9	28,1
IO 3				46,6	30,5	45,0	23,9
IO 4				53,8	38,7	53,8	26,2
IO 5	WA	55	40	48,1	28,0	46,1	24,0
IO 6				48,1	28,0	46,1	25,1

"Die Berechnungen ergaben, dass tags und nachts die zulässigen Immissionskontingente an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Weiterhin wurde das Auftreten einzelner, kurzzeitiger Geräuschspitzen geprüft. Unter Berücksichtigung der dargestellten Emissionsansätze [...] und Umsetzung der dargestellten Schallschutzmaßnahmen [Anm.: vorhandene Lärmschutzwand, Ausschluss nächtlicher Lkw-Anlieferung] berechnen sich folgende Maximalpegel, verursacht durch das geplante Vorhaben."³¹

Zulässige Maximalpegel sowie mathematisch gerundete Maximalpegel

Immissionsort	Zulässige Maximalpegel [dB(A)]		Maximalpegel (Prognoserechnung) [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	90	65	36	39
IO 2	90	65	61	56
IO 3	90	65	55	44
IO 4	90	65	61	47
IO 5	85	60	47	46
IO 6	85	60	58	47

"Die Berechnungen ergaben, dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 tags und nachts nicht zu erwarten ist.

Aus Sachverständiger Sicht sind [...] die schalltechnischen Voraussetzungen für die Genehmigung der Modernisierung gegeben. [...]

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde auch das Auftreten tieffrequenter Geräusche entsprechend Punkt 7.3 der TA Lärm untersucht. [...] Unter Berücksichtigung der betrachteten Schallquellen sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten."³²

Die festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente und Zusatzkontingente folgen den Empfehlungen des Schallgutachtens, da mit ihnen die festgesetzte Nutzung "Lebensmitteldiscounter" unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden

³¹ T&H INGENIEURE: S. 17.

³² T&H INGENIEURE: S. 18.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Wohn- und Arbeitsverhältnisse der schutzwürdigen Umgebungsnutzungen, insbesondere des Wohnens, ermöglicht wird.

3.5 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es ist es gem. § 50 BImSchG notwendig, die baulichen Nutzungen dahingehend mit Abständen zueinander derart zu regeln, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Sinne des § 50 BImSchG besitzt weder die zulässige Nutzung des Änderungsbereichs ein entsprechendes Gefährdungspotenzial noch stellt sie ein sonstiges schutzwürdiges Gebiet dar. Zudem sind keine Betriebe oder Anlagen mit entsprechendem Gefährdungspotenzial in relevanten Umgebungen bekannt.

4.0 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts muss in der Planung abgearbeitet werden. *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"* (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Durch die gegenüber der Urfassung unverändert festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bleibt die maximale bauliche Ausnutzbarkeit des Sondergebiets "Lebensmittel-discounter" vor und nach der vorliegenden Planung gleich hoch, mit einer baulichen Ausnutzbarkeit von bis zu 80 %. Bei der festgesetzten Straßenverkehrsfläche von rd. 0,02 ha beträgt die anzusetzende maximal mögliche Versiegelbarkeit 100 %. Dadurch vergrößert sich der versiegelbare Anteil formal um 20 % bzw. auf die Fläche bezogen um rd. 35 m². Von der erstmals als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche sind rd. 97 m² Teil des offenen Straßengrabens an der L 295. In Realiter ist die Fläche daher unversiegelt und wird es bei mittelfristigem Betrachtungshorizont auch in Zukunft bleiben. Zudem bestimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan im Nordwesten des Plangebiets den Rückbau von zehn Stellplätzen mit zusammen 125 m². Die Flächen werden entsiegelt und als Grünfläche bepflanzt.

Des Weiteren wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verändert. Gegenüber der Festsetzung der Urfassung wurde der Randstreifen an der Nordostseite weitgehend von 5 m auf jetzt 4 m Breite verringert. Die Verschlinkung wurde vorgenommen, um damit einen Zwischenraum zur räumlich nicht geänderten Lage der Baugrenze und damit auch zum dort sowohl bestehenden wie auch zum geplanten Gebäude des ALDI-Marktes zu erreichen. Dieser Abstand ist notwendig für ein ungestörtes Nebeneinander von Bebauung und Bepflanzungsstreifen. Als Ersatz wurde die Bepflanzungsfläche an der Nordwestseite des Flurstücks auf 6,5 m und im Osten auf 6 m Breite vergrößert. Dadurch verringert sich die zeichnerisch Bestimmte Fläche gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans im Saldo um lediglich rd. 54 m².

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Zum Ausgleich wurde deshalb mit der textlichen Festsetzung Ziff. 5.3 bestimmt, dass in die Stellplatzfläche vier Bäume zur kleinräumigen Verbesserung von Natur und Landschaft und zur räumlichen Gliederung der Stellplatzanlage zu integrieren sind (Flächengewinn mind. 56 m²). Der Verlust an zeichnerisch festgesetzter Aufwertungsfläche kann dadurch kompensiert werden.

Vor diesen Hintergründen wird mit der vorliegenden Planung auch mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und den Änderungen der Grünordnung kein erstmaliger, zu vermeidender oder auszugleichender Eingriff begründet.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wird im Zuge der Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der vor der vorliegenden Planung rechtsbindende bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den Festsetzungen der vorliegenden Planung gegenübergestellt.

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI" ist notwendig, um durch Vergrößerung der Verkaufsfläche von 950 m² auf 1.050 m² eine Attraktivierung des Handelsstandortes zu erreichen, und damit seine Bestandserhaltung als wichtiger Baustein der grundzentralen Nahversorgung in der Gemeinde und als Angebot von Arbeitsplätzen. Es wird dazu Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" von rd. 0,78 ha festgesetzt. Die sonstigen Maße der baulichen Nutzung werden mit der Planung nicht geändert. Zudem passt die Planung mit der Festsetzung von rd. 0,02 ha Straßenverkehrsfläche teilweise statt bisher dort ebenfalls Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" die Art der planungsrechtlichen Bodennutzung an die tatsächlich vorhandene Nutzung an.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft³³

³³ BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

 Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{34, 35}
- Schutz des Bodens^{36, 37, 38}
- Schutz von Kulturgütern³⁹

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms⁴⁰, des Landschaftsrahmenplans⁴¹ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans⁴² der Gemeinde Lehre sowie den Umweltkarten Niedersachsen⁴³ sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver)⁴⁴ entnommen und dem planungsrechtlichen Bestand gegenübergestellt. Ferner wurde zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes ein Schallgutachten⁴⁵ erarbeitet.

5.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI". Er wird weitgehend im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt. Lediglich am Südostrand des Geltungsbereichs lag teilweise der Verlauf des westlichen Straßenseitengrabens der L 295 auf Sondergebietsfläche. Zudem hat es kleinteilige Differenzen zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und dem tatsächlich gebauten Straßenanschluss gegeben.

³⁴ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

³⁵ DIN 18005 BEIBLATT 1: 2023-07: "Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

³⁶ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

³⁷ TR BODEN: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial. Stand: 05.11.2004. Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

³⁸ BAUGB: Baugesetzbuch.

³⁹ DSCHG ND: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

⁴⁰ RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 und seine 1. Änderung.

⁴¹ LRP: - Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Birkigt – Quentin (Verf.), Adelebsen, 2004.
- Landschaftsrahmenplan Fortschreibung (Entwurf 2020). Entera Umweltplanung & IT (Verf.), Hannover, 09.2016.

⁴² LP LEHRE: Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Urfassung und Teilfortschreibung 2015). J.-M. Schmerber (Verf.), Wolfenbüttel, 2006 und 2015.

⁴³ UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de). Hrsg.: Nieders. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

⁴⁴ NIBIS ®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3>). Hrsg.: Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

⁴⁵ BALTERS, Moritz M.Sc. (T&H Ingenieure GmbH): Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Aldi-Marktes in 38165 Lehre. Dokumenten-Nr. 19-111-GMB-04. Bremen, 31.01.2024.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die vorhandene und genehmigte Nutzung erst einmal fortgesetzt werden. In welchem Zeitraum der durch den Vorhabenträger benannte schleichende Qualitätsverlust des Standorts zu einer maßgeblichen Unwirtschaftlichkeit und infolge dessen zu einer Schließung des Geschäfts führen wird, ist nicht bekannt. Sollte sich nach Geschäftsaufgabe durch ALDI kein Ersatz durch einen anderen Lebensmitteldiscounter finden, wäre dieses ein schwerer Verlust für die Vielfaltigkeit der Lebensmittel-Grundversorgung in der Gemeinde. Soweit ein längerfristiger Leerstand des Gebäudes eintritt, wäre dieser Umstand auch ein städtebaulicher Missstand mit hoher Sichtbarkeit am Ortseingang.

5.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering-erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI" (Urfassung), dem Ist-Zustand, werden durch die vorliegende Planung, dem zukünftigen Planungszustand, lediglich die Größe der Verkaufsfläche sowie am Südostrand des Änderungsbereichs eine Straßenverkehrsfläche statt zuvor Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt und die Flächen der grünordnerischen Festsetzungen umstrukturiert. Die weiteren Festsetzungen werden inhaltlich aus der Urfassung übernommen.

a) Schutzgut Mensch

Die Betroffenheit des Menschen ergibt sich im Wesentlichen durch nutzungsbedingte Schallimmissionen im Bereich des nordöstlich angrenzenden Wohnens. Durch ein Schallgutachten wurde überprüft und festgestellt, dass bei Fortbestand der an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorhandenen ca. 2 m hohen Lärmschutzwand, der vertraglichen Sicherung des Ausschlusses nächtlichen Lieferverkehrs mit Lastkraftwagen, und bei Übernahme der empfohlenen Regelungen des Schallschutzes durch die Festsetzung der Emissions- und Zusatzkontingente die vorliegende Planung mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

Im Übrigen wird es im Betrieb aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut Mensch kommen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase werden als gering bewertet.

Innerhalb der (Rück-/ Neu-) Bauphase ist für die Umgebung mit nicht dauerhaften Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie der TA-Lärm, zu begrenzen. Die Auswirkungen werden insofern als gering gewertet.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vorhandene naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte gibt es keine im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen sind:

- EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3630-401; landesinterne Nr. V48; dort deckungsgleich mit den

- FFH-Gebieten 101 oder 102 sowie den NSG BR 176 und NSG BR 165).
Ca. 1,1 km nordwestlich und 2,6 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-301; landesintern FFH 101; teilweise deckungsgleich mit dem VSG V48 und dem NSG BR 176).
Ca. 1,1 km nordwestlich des Geltungsbereichs.
 - Naturschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (NSG BR 176, teilweise deckungsgleich mit VSG V48 und FFH 101).
Ca. 1,1 km nordwestlich des Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl 3630-301; landesintern FFH 102; teilweise deckungsgleich mit VSG V48 und NSG BR 165).
Ca. 2,6 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
 - Naturschutzgebiet "Beienroder Holz" (NSG BR 165, teilweise deckungsgleich mit VSG V48 und FFH 102).
Ca. 2,6 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367).
Ca. 3,5 km südöstlich des Geltungsbereichs.
 - EU-Vogelschutzgebiet (DE3729-332; landesinterne Nr. V49) deckungsgleich mit Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Riddagshäuser Teiche" (EU-Kennzahl DE3729-332; landesintern FFH 366).
Die Gebiete liegen ca. 6,3 km südwestlich des Geltungsbereichs.
 - Naturschutzgebiet "Riddagshausen" (NSG BR 1, teilweise deckungsgleich mit VSG V49 und FFH 366).
Ca. 6,3 km südwestlich des Geltungsbereichs.
 - Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (LSG HE 20)
Ca. 70 m westlich des Geltungsbereichs.
 - Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" (LSG HE 18)
Ca. 201 m südlich des Geltungsbereichs.

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter den Aspekten der Schutzbedürftigkeit umliegender naturschutzrechtlicher Schutzgebiete, der Versiegelbarkeit des Bodens sowie der Habitateignung des Plangebiets wird es im Betrieb zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kommen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase werden daher als gering bewertet.

Innerhalb der (Rück-/ Neu-) Bauphase besteht für das Schutzgut ein nicht dauerhaftes Gefährdungspotenzial, das aber bei sach- und fachgerechter Tätigkeit begrenzt ist. Die Auswirkungen werden insofern als gering gewertet.

c) Schutzgut Fläche

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter dem Aspekt der nicht vergrößerten Inanspruchnahme von Grundfläche wird es im Betrieb zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut kommen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase auf das Schutzgut Fläche werden daher als gering bewertet.

Das Plangebiet besitzt auch für den Flächenbedarf innerhalb der (Rück-/ Neu-) Bauphase voraussichtlich eine ausreichende Größe. Erstmalige Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind bei sach- und fachgerechter Tätigkeit nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden insofern als gering gewertet.

d) Schutzgut Boden

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter dem Aspekt der nicht vergrößerten Versiegelbarkeit des Bodens wird es im Betrieb zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut kommen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase auf das Schutzgut Boden werden daher als gering bewertet.

Das Plangebiet ist großflächig (bis zu einer GRZ von 0,8) baulich nutzbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass in der (Rück-/ Neu-) Bauphase voraussichtlich keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erfolgen. Erstmalige Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bei sach- und fachgerechter Tätigkeit nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden insofern als gering gewertet.

e) Schutzgut Wasser

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter dem Aspekt der nicht vergrößerten Versiegelbarkeit des Bodens wird es im Betrieb zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut kommen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase auf das Schutzgut Wasser, mit den Unterthemen Grundwasser, Oberflächengewässer und Abwasser, werden daher als gering bewertet.

Das Plangebiet ist großflächig (bis zu einer GRZ von 0,8) baulich nutzbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass in der (Rück-/ Neu-) Bauphase voraussichtlich keine Eingriffe in das Schutzgut durch zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Erstmalige Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind ebenso aufgrund sach- und fachgerechter Tätigkeit nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden insofern als gering gewertet.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter dem Aspekt der nicht vergrößerten Versiegelbarkeit des Bodens wird es im Betrieb zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut kommen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase auf das Schutzgut Klima/ Luft werden daher als gering bewertet.

Das Plangebiet ist großflächig (bis zu einer GRZ von 0,8) baulich nutzbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass in der (Rück-/ Neu-) Bauphase voraussichtlich keine Eingriffe in das Schutzgut durch zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Erstmalige Eingriffe in das Schutzgut Klima/ Luft sind ebenso aufgrund sach- und fachgerechter Tätigkeit nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden insofern als gering gewertet.

g) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter dem Aspekt des visuellen Charakters von Gebäuden für Lebensmitteldiscounter einschließlich der erforderlichen Stellplatzanlage wird es weder in der (Rück-/ Neu-) Bauphase noch in der Betriebsphase zu erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut Landschaft kommen. Die Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmale, archäologische Bodendenkmale oder Geotope sind weder im Planbereich noch seiner näheren Wirkumgebung bekannt.

Bergbau-Altverträge (Erdöl und Erdgas), Bergwerkseigentum, bergrechtliche Bewilligungen, Einwirkungsbereiche, Erlaubnisse, Schlammgruben unter Bergaufsicht, Bohrungen nach der Bohrdatenbank von Niedersachsen (BDN), Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vor. Laut Rohstoffsicherungskarte Niedersachsen ist etwa der Bereich von der nordwestlichen Schmalseite des vorhandenen Gebäudes bis zur Schunter ein Gebiet mit potenziell wertvollem Rohstoffvorkommen von Sand. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

Aufgrund der weitgehenden Gleichartigkeit der Festsetzungen des planungsrechtlichen Ist-Zustands und des Planungszustands insbesondere unter den Aspekten der nicht vergrößerten Versiegelbarkeit des Bodens und einer ähnlichen Eingriffsintensität in den Untergrund wird es im Betrieb zu keinen erstmaligen Eingriffen in das Schutzgut kommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter werden daher sowohl in der (Rück-/ Neu-) Bauphase als auch anlagen- oder betriebsbedingt als gering bewertet.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang eine seltene Freilandnutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig eine gewerbliche Nutzung mit bis zu 80 % Versiegelung sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird. Darüber hinaus werden keine besonderen Wechselwirkungen infolge der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete erwartet.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Das Ziel der vorliegenden Planung ist, durch qualitative bauliche Entwicklung eines vorhandenen ALDI-Standorts dessen wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu erhalten und damit den Betriebsstandort für einen mittelfristigen Zeitraum zu sichern. Dieser Planungsansatz wird als wichtiger Beitrag für eine flächensparende Baulandentwicklung aufgefasst.

Aus den Ergebnissen der Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung, siehe vorhergehendes Kapitel, ergeben sich bei keinem Schutzgut erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung. Die Entwicklung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich entfällt daher.

5.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl für einen großflächigen Einzelhandel erfolgt auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung. Für den vorliegenden Standort wurde sie mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen. Darauf

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

aufbauend wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" ('Urfassung') das abschließende Planungsrecht für den Standort aufgestellt. Allein durch Änderung des Bebauungsplans kann die Standortplanung nicht revidiert werden.

Bereits die Urfassung des Bebauungsplans minimiert den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft durch eine relativ eng am Bau- und Nutzungsbedarf orientierten Rahmensetzung des städtebaulichen Planungsrechts. Innerhalb dieser Rahmensetzung führt die vorliegende Planung zu einer Verschiebung der Flächendisposition hin zu einer größeren Verkaufsflächengröße, bei Verkleinerung des Flächenansatzes der Stellplatzanlage. Andere Planungsmöglichkeiten zum Attraktivieren des Discounter-Standorts werden derzeit nicht gesehen.

5.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung nicht begründet.

5.3 Zusatzangaben

5.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und von erarbeiteten Gutachten zum Planungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den Umweltkarten Niedersachsen des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch eine schalltechnische Untersuchung fachgutachterlich betrachtet.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans eintreten, gem. § 4c BauGB überwachen.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI". Er wird weitgehend im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt. Lediglich am Südostrand des Geltungsbereichs lag teilweise der Verlauf des westlichen Straßenseitengrabens der L 295 auf Sondergebietsfläche. Zudem hat es kleinteilige Differenzen zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und dem tatsächlich gebauten Straßenanschluss gegeben. Mit Aufstellung der Planung wird die zulässige Verkaufsfläche von 950 m² auf 1.050 m² erhöht und die Größen des Sondergebiets Lebensmitteldiscounter und der Straßenverkehrsflächen an den vorhandenen Nutzungsbestand angepasst. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird durch einen Rückbau von Stellplätzen ermöglicht. Eine höhere Bebaubarkeit des Geltungsbereichs wird nicht vorgenommen. Sie liegt nach wie vor bei einer GRZ von 0,3, die für Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Des Weiteren wird die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordostgrenze in weiten Teilen von 5 m auf 4 m zurückgenommen, um damit zur am Ortverbleibenden Baugrenze und damit zu der dort zulässigen Position des Marktgebäudes einen Mindestabstand vorzugeben, für ein ungestörtes Nebeneinander von Bebauung und Bepflanzungsfläche. Dieser Eingriff in eine vorhandene Aufwertungsmaßnahme wird kompensiert durch Verbreiterungen der Fläche entlang der Nordwestseite und am Nordostende. Zudem wird durch eine zusätzlich aufgenommene textliche Festsetzung von Bepflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage erreicht, dass im Saldo keine Verkleinerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die vorliegende Planung vorgenommen wird.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Eingriffe in irgendeines der Schutzgüter verursacht wird.

5.3.4 Quellennachweise

Bundesrecht bzw. von bundesweiter Anwendung/ Bedeutung

BAUGB: Baugesetzbuch.

BAUNVO: Baunutzungsverordnung.

BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

BlmSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

DIN 45691:2006-12: Geräuschkontingentierung.

Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 18005 BEIBLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1:

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

PLANZV: Planzeichenverordnung.

ROG: Raumordnungsgesetz.

TA LÄRM: 6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BlmSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

LROP 2017: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO).

LROP ÄNDERUNG: Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

NIBIS®: Nieders. Bodeninformationssystem (www.nibis.lbeg.de/cardomap3).
Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

NKomVG: Nieders. Kommunalverfassungsgesetz.

NSTRG: Niedersächsisches Straßengesetz.

UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de).
Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

Kommunales Recht und Planungen

Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber):

RROP: Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales
Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008
vom 20.12.2007.

RROP NEUAUFSTELLUNG: Regionalverband Großraum Braunschweig:
Neuaufstellung des RROP für den Großraum Braunschweig.
Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018.

Landkreis Helmstedt (Plangeber):

LRP 2004: Birkigt – Quentin (Verf.):
Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Adeleben, 2004.

LRP 2020: Entera Umweltplanung & IT (Verf.):
Landschaftsrahmenplan Fortschreibung (Entwurf 2020).
Hannover, 09.2016.

Gemeinde Lehre (Plangeber):

FNP LEHRE: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR (Verf.):
Flächennutzungsplan Gemeinde Lehre.

FNP LEHRE, 5. ÄND.: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR (Verf.):
5. Änderung des FNP LEHRE.

LP LEHRE 2006: Schmerber, Jean-Marie (Verf.):
Landschaftsplan der Gemeinde Lehre. Wolfenbüttel, 03 2006.

LP LEHRE 2015: Schmerber, Jean-Marie (Verf.):
Landschaftsplan der Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015).
Wolfenbüttel, 2015.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

Fachplanungen zur Ergänzung des vorliegenden Bauleitplans

T&H: Balters, Moritz M.Sc. (T&H Ingenieure GmbH):
Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Aldi-Marktes in
38165 Lehre. Dokumenten-Nr. 19-111-GMB-04. Bremen, 31.01.2024.

6.0 Flächenbilanz

Art der Nutzungen	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter"	0,78 ha	97,8 %
Straßenverkehrsfläche	0,02 ha	2,2 %
Geltungsbereich/ Änderungsbereich (Summe)	0,80 ha	100 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *	0,12 ha	15,3 %
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind *	0,08 ha	9,5 %

* Die Flächen dieser Festsetzungen gehen nicht unmittelbar in die Summenbildung ein, da sie das festgesetzte Sondergebiet überlagern, das bereits in der Summe enthalten ist.

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Denkmalschutz

Der Landkreis Helmstedt teilt in seiner Stellungnahme vom 13.01.2022 mit:

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: [...] unter der Durchwahl [05351/ 121]-2205, E-Mail: [kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de]), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig ([...], Tel. 0531/ 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

(werden nach den Planverfahren ergänzt)

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Gemeinde Lehre vom

02.12.2021 bis zum 14.01.2022 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.01.2022 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Festsetzungen und der Begründung geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 13.04.2023 bis zum 15.05.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.04.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Überarbeitung der Planzeichnung und zu Ergänzungen in der Begründung geführt haben.

Erneute Veröffentlichung des überarbeiteten Entwurfs des Bauleitplans/ Erneute Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die erneute Veröffentlichung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom erneut angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb des Veröffentlichungszeitraums aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, *die zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten*. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

9.0 Zusammenfassende Erklärung

9.1 Planungsziel

(wird nach den Planverfahren ergänzt.)

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

(Wird nach den Planverfahren ergänzt.)

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(Wird nach den Planverfahren ergänzt.)

10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

10.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche folgt den vorhandenen Bodennutzungen der Landesstraße bzw. der Gemeindestraße. Ein Straßenneu- oder -ausbau wird nicht erforderlich.

10.2 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eine Sicherung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB oder besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht notwendig.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2023 bis zum 15.05.2023 im Rathaus der Gemeinde Lehre öffentlich ausgelegen. Die Planung wurde überarbeitet, weshalb die geänderte Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut veröffentlicht wurde. Die zugehörige Auslegung hat vom bis zum im Rathaus der Gemeinde Lehre stattgefunden.

Die Begründung wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Lehre, den

.....

(Bürgermeister)