

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 15.05.2023

Mit dem vorliegenden Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines vorhandenen Verbrauchermarktes mit vergrößerter Verkaufsfläche geschaffen werden. Dazu wird ein sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt. Zu dieser Planung nehme ich als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

Innerhalb ihres kommunalen Nahversorgungskonzeptes hat die Gemeinde Lehre die planerische Konzeption verschriftlicht, dass zur Sicherung des Konzeptes Bauleitpläne aufzustellen sind. Die im kommunalen Nahversorgungskonzept festgehaltenen Ansiedlungsleitsätze werden durch das Vorhaben eingehalten.

Inhalt der Planung ist dabei durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Ersatzneubau des vorhandenen Discountermarktes zu realisieren und die Verkaufsfläche auf 1.297 m² zu vergrößern. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan "Aldi" lässt eine Verkaufsfläche von bis zu 950 m² zu. Die Maßnahme dient dabei der Entwurfsbegründung nach der Attraktivierung des Handelsstandortes und damit seiner Bestandserhaltung, als wichtiger Baustein der grundzentralen Nahversorgung in der Gemeinde und als Angebot von Arbeitsplätzen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes Bestrebungen eines Antragstellers gibt, einen gleichgearteten Verbrauchermarkt anzusiedeln. Dies entspricht aber nach der vorliegenden Planung ausdrücklich nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Die raumordnerische Betrachtung der Situation wird dabei zuständigkeithalber vom Regionalverband Großraum Braunschweig zugeliefert.

Der Änderungsbereich entspricht in seinen Grenzen dem Ursprungsplan. Die geplante Vergrößerung des Verkaufsmarktes führt zu einer entsprechenden Verkleinerung der Stellplatzanlage. Es ergeben sich daher zu den Planungen keine naturschutzrechtlichen Anmerkungen oder Bedenken. Lediglich Änderungen in der Grünplanung gegenüber dem Verfahren nach 4.1 BauGB führen zu Verwirrungen, da in den Planzeichnungen und den Angaben zur Grünplanung (S. 23-24) andere Angaben bzgl. der Flächeninanspruchnahme aufgeführt sind als in den Ausführungen zur Eingriffsregelung (S. 30-31). Hier bedarf es der Überarbeitung.

Bemerkung:

Die Begründung wird korrigiert.

In den Textlichen Festsetzungen ist der ungenau formulierte Punkt 3.2 a) weiterhin enthalten. "3.2 a) ..., sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden." Diese Formulierung könnte im Vollzug des Bebauungsplanes zu Unklarheiten im Hinblick auf die Abgrenzung von Aufschüttungen/ Abgrabungen größeren und kleineren Umfangs führen.

Beschluss:

Die kritisierte Formulierung der "Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs" wird beibehalten.

Begründung:

Die textliche Festsetzung dient der Übertragung der Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 NStrG) über die von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang von u.a. Landesstraßen, der sogenannten Bauverbotszone, zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 295. Die Gemeinde Lehre hat zu diesem Sachverhalt kein eigenes Planungsinteresse. Daher wurde der beanstandete Text dem Sinn nach aus dem NStrG übernommen, so dass für die von Bebauung freizuhaltende Flächen des Bebauungsplans der gleiche rechtliche Regelungsrahmen gilt, wie an den nach Südwesten folgenden Straßenabschnitten der freien Strecke der L 295.

Aufgrund der Nutzung und Einstufung des Gebietes als Sondergebiet (SO) Lebensmitteldiscounter wird aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes eine Löschwassermenge von 96 m³/h für

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

2 Stunden mind. 1,5 bar erforderlich gehalten. Unter Punkt 3.3 "Brandschutz" wurde angegeben, dass die erforderliche Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes ist in einem Abstand von < 120 m zum Objekt eine Erstentnahme vorzusehen. Weitere können sich dann in einem Löschbereich von < 300 m befinden.

In der Vergangenheit konnte der erforderliche Löschwassernachweis von 96 m³/h für 2 Stunden nicht erbracht werden. Es wird empfohlen den Löschwassernachweis unter den o.g. Randbedingungen nachweisen zu lassen. Sofern die Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann, sind hierfür bauliche Vorkehrungen wie z.B. ein unterirdischer Löschwasserbehälter, Löschwasserteich etc. erforderlich. Hierbei handelt es sich aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes um baugenehmigungspflichtige Maßnahmen, da an die Ausführung weitergehende Anforderungen gestellt werden.

Beschluss:

Die Planung wird zum vorbeugenden Brandschutz unverändert beibehalten.

Begründung:

Der Wasserverband Weddel–Lehre hat nach Messung in der Örtlichkeit am 10.07.2023 erklärt: Über den Hydranten des Trinkwasserversorgungsnetzes in Lehre, Berliner Str. vor Nr. 4a, Hydrant Nr. H111, kann eine Wasserentnahme von 96 m³/h bei 1,5 bar über zwei Stunden bei einer Einzelnutzung des Hydranten erfolgen.

Das der Begründung beigefügte Schallgutachten vom 24.06.2022 ist lediglich ein Entwurf. Der Satzungsbeschluss kann auf dieser Grundlage nicht erfolgen.

Sollten sich im endgültigen Schallgutachten gegenüber dem Entwurf keine inhaltlichen Änderungen ergeben, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Jedoch ist der Erhalt der Lärmschutzwand im nordöstlichen Bereich bzw. der Ersatz bei einer Neuerrichtung im Planteil und in den textlichen Festsetzungen sicherzustellen. Die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht ausreichend. Auch Anlieferungen mittels LKW sind durch textlichen Festsetzung auszuschließen. Zudem sollte in der Begründung klargestellt werden, dass zur Anlieferung nicht nur die Ladetätigkeiten an sich zu zählen sind, sondern bereits die An- und Abfahrt aus Lärmschutzgründen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen ist.

Beschluss:

Die Planung wird zum Thema Schallschutz unverändert beibehalten.

Begründung:

Das Schallgutachten liegt nunmehr in seiner Endfassung vor. Es weist keine Änderungen gegenüber dem Entwurfsstand aus. Der Erhalt bzw. der mindestens gleichwertige Ersatz der Lärmschutzwand wird in den Rechtsplan aufgenommen.

Es ist nach Baugesetzbuch nicht möglich, durch Festsetzungen Regelungen zu (nächtlichen) Lieferzeiten zu treffen. Der entsprechende Vorschlag wird daher abgelehnt. Bereits beim bestehenden Bebauungsplan wurde die Problematik der nächtlichen LKW-Anlieferung durch den Durchführungsvertrag ausgeschlossen. Diese Regelung der LKW-Anlieferzeiten wird auch in den Durchführungsvertrag zur vorliegenden Planung wiederaufgenommen werden. Zudem ist es im Rahmen der Baugenehmigung möglich, einen entsprechenden Ausschluss auch durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung zu erlassen.

Die Gemeinde Lehre erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme unmittelbar von hier aus.

2 NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 11.05.2023

Den Hinweis, dass das Land keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt, bringe ich erneut vor. Er ist jedoch bereits in der u.a. Stellungnahme enthalten und bleibt bestehen.

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Die weiteren Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 10.01.2022 wurden berücksichtigt, somit stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht nun zu.

Ich bitte nach Satzungsbeschluss um die Übersendung der Abwägung und einer Abschrift des Bebauungsplanes in der in Kraft getretenen Fassung (auch digital als pdf möglich an *poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de*).

Beschluss:

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die NLStBV dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans zustimmt und dass das Land Lärmschutzmaßnahmen an der Berliner Straße (L 295) weder errichten will noch Kosten der Errichtung zu übernehmen gedenkt. Es wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dass die Belastungen aufgrund des Straßenverkehrs der Landesstraße berücksichtigt. Ein Lärmschutz aufgrund des Straßenverkehrs wird nicht empfohlen.

3 Wasserverband Weddel-Lehre Stellungnahme vom 17.04.2023

keine Bedenken

4 Unterhaltungsverband Schunter keine Stellungnahme

5a Regionalverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 05.05.2023

Mit Ihrer E-Mail vom 12.04.2023 haben Sie uns an o.g. Verfahrensschritt der Bauleitplanung der Gemeinde Lehre beteiligt. In den Unterlagen, die für eine Prüfung des Planvorhabens online abgerufen werden können, sind das Verträglichkeitsgutachten und das kommunale Nahversorgungskonzept, auf das in der Begründung zum B-Plan Bezug genommen wird, nicht enthalten. Gehe ich somit recht in der Annahme, dass eine Überarbeitung, Anpassung oder Aktualisierung des Gutachtens mit Stand 19.03.2019 und des Nahversorgungskonzepts mit Stand 08.06.2021 seit Durchführung des Verfahrensschritts gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ende 2021/ Anfang 2022 nicht stattgefunden hat?

Ich bitte in dem Zusammenhang um eine kurze Bestätigung, dass die beim Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandten Dokumente noch immer den aktuellen, der Prüfung zugrunde zu legenden Bearbeitungsstand darstellen oder andernfalls um Zusendung der aktualisierten Dokumente.

Bemerkung:

Die Bestätigung wurde versendet.

5b Regionalverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 15.05.2023

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Lehre im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Lehre (Landkreis Helmstedt) plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Aldi, 1. Änderung" die **Erweiterung des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters** an der Berliner Straße 4a. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI 1. Änderung" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des vorhandenen ALDI-Discountermarktes zu schaffen, **um die Verkaufsfläche von derzeit festgesetzten maximal zulässigen ca. 950 m² auf 1.297 m² zu vergrößern**. Der Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich am Standort auf rd. 350 m². Mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.300 m² wird dieser ALDI-Markt nach der

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Erweiterung eine der größten Gesamtverkaufsflächen der ALDI-Märkte im Verbandsgebiet aufweisen. Das geplante Gebäude des ALDI-Marktes soll eine Gesamtfläche von ca. 1.900 m² aufweisen und wird in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt sein (vgl. Begründung, S. 21).

Zur Umsetzung des Planungsziels ist aufgrund der Nutzung und der Größe der Verkaufsfläche planungsrechtlich die **Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO** auf insgesamt rd. 0,78 ha erforderlich. Den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan zufolge ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs resp. der bebaubaren Gesamtfläche des Siedlungsbereichs im Rahmen des Erweiterungsvorhabens nicht geplant (vgl. S. 18).

Die textlichen Festsetzungen wurden im Anschluss an meine Stellungnahme vom 10.01.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt: Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2a) ist nun eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 1.297 m² festgesetzt und auf mindestens 90 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche sind periodische Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz der 'Lehrschen Liste' anzubieten. Die aufgelisteten Sortimente der 'Lehrschen Liste' umfassen Lebensmittel und Getränke, Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, pharmazeutischen und medizinischen Bedarf sowie Tiernahrung.

Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass durch die Planung die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden sollen, um damit insbesondere in den Ortsteilen Lehre und Wendhausen dem Angebot an Sortimenten des täglichen Bedarfs in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Im Ergebnis soll die Nahversorgungssituation für die Gemeinde Lehre optimiert werden.

Die Gemeinde Lehre führt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch. **Online stehen die folgenden Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung:**

- **ALDI 1. Änderung, Rechtsplan**
- **ALDI 1. Änderung, Begründung**
- **ALDI 1. Änderung, Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung.**

Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten und Kommunales Nahversorgungskonzept

Aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen mir zudem **ein vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten vom 13.03.2019 und das Kommunale Nahversorgungskonzept "Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre" vom 15.03.2021 (jeweils Dr. Lademann & Partner) vor. Auf beide Dokumente mit dem jeweils vorstehend angegebenen Stand wird in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.** Den online einsehbaren Unterlagen zum aktuellen Beteiligungsverfahren waren beide Dokumente nicht beigelegt. Eine die Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes berücksichtigende überarbeitete Verträglichkeitsanalyse ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgelegt worden.

Am 04.10.2021 teilte mir die Gemeinde Lehre per Mailschreiben mit, dass das Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Lehre in der Ratssitzung vom 30.09.2021 beschlossen wurde und übermittelte mir anliegend die der Aussage der Gemeinde zufolge beschlossene Fassung mit einem Stand vom 08.06.2021. Ein Hinweis, ob es sich dabei um eine inhaltlich überarbeitete Version handelt, wurde nicht gegeben.

Auf meine, im Rahmen des aktuellen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan per E-Mail geäußerte Nachfrage vom 05.05.2023 beim mit der Durchführung der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüro Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB, welche Dokumente den jeweils aktuellen, der Prüfung zugrunde zu legenden Bearbeitungsstand darstellen, habe ich keine Auskunft erhalten. **Für mich ist nicht eindeutig ersichtlich, welche Fassung des Nahversorgungskonzeptes und des Verträglichkeitsgutachtens dem Bebauungsplan und seiner Begründung zu Grunde liegen.** Die Quellenangaben am Schluss der Begründung enthalten keinen Hinweis. **Ich orientiere mich daher an den Angaben in der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellten Begründung zum Bebauungsplan und gehe davon aus, dass im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beide Dokumente in der jeweils in der Begründung auf S. 2 explizit benannten Fassung**

weiterhin anzuwenden und als Beurteilungsgrundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan heranzuziehen sind. Die Ausführungen in meiner Stellungnahme beziehen sich auf diese Fassungen.

Definition Einzelhandelsgroßprojekt

Ich weise darauf hin, dass das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 zwischen unterschiedlichen Arten von Einzelhandelsbetrieben unterscheidet. Zunächst wird eine Differenzierung zwischen Einzelhandelsgroßprojekten und keinen Einzelhandelsgroßprojekten vorgenommen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind demnach großflächige raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe. **Das geplante Vorhaben ist als raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen.**

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche (VKF)), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, **nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.**

Planungen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger und zugleich raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe schaffen, müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 beachten bzw. berücksichtigen. Dies gilt auch für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen und zugleich raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben.

2. Raumordnerische Beurteilung

Als untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.04.2023 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass **in Bezug auf das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP), die angewendete Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3), das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP) und das Abstimmungsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 1 LROP 2017) raumordnerische Bedenken bestehen.**

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist im Verfahren gutachterlich zu prüfen und vollständig nachzuweisen. Es ist **nachzuweisen, dass der Plan an alle zu beachtenden Ziele der Raumordnung angepasst ist, damit dieser rechtmäßig in Kraft gesetzt werden kann. Dies lässt sich dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten mit Stand vom 13.03.2019 nicht abschließend entnehmen.** Das Dokument weist eine veraltete Datengrundlage auf und geht von einer veralteten Sachlage aus, indem es sich nicht mit den Ergebnissen des Nahversorgungskonzeptes auseinandersetzt.

Weiter ist im der Planung zu Grunde liegenden Nahversorgungskonzept **nicht eindeutig belegt und nicht nachvollziehbar dargestellt, inwiefern im Zentralen Ort aktuell noch die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht,** die die Anwendung der Ausnahmeregelung rechtfertigen können.

Die Dokumente sind zu aktualisieren und haben die aktuellen sowie tatsächlichen Gegebenheiten der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Lehre zu berücksichtigen. **Der Bebauungsplan, das Verträglichkeitsgutachten und das Nahversorgungskonzept sind soweit aufeinander abzustimmen, dass sie widerspruchsfrei nebeneinanderstehen und ineinandergreifen. Zusätzlich sind das Verträglichkeitsgutachten und das Nahversorgungskonzept als Legitimationsgrundlage für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot zu Bestandteilen des Bebauungsplans zu machen und insofern im Rahmen des Satzungsbeschlusses mit zu beschließen.**

Begründung:

2.1 Erfüllung Integrationsgebot

Gemäß Integrationsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Gemäß Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP stehen städtebaulich integrierte Lagen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden (vgl. Begründung LROP 2017, S. 27). **Das Planvorhaben befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP, so dass das Integrationsgebot nicht erfüllt ist.**

2.2 Ausnahmeregelung Integrationsgebot

Das LROP 2017 beinhaltet eine **Ausnahme vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP 2017)**. Zur Anwendung der Ausnahmeregelung ist gutachterlich zu prüfen, ob solch ein Ausnahmetatbestand besteht.

Für die vorliegende Bauleitplanung soll von der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot Gebrauch gemacht werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot legt das LROP in Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 fest Die Zielausnahmeregelung zum Integrationsgebot geht von mehreren Voraussetzungen aus. **Diese müssen vollständig erfüllt sein, damit die Ausnahmeregelung angewendet werden kann.** Hier möchte ich insbesondere auf die Ausführungen der Begründung des LROP 2017 zu Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 hinweisen. Weitere Hinweise zur fachgerechten Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot finden sich in der Arbeitshilfe Einzelhandel¹ des ML. Frage 5.20 listet die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung auf. Die Fragen 5.21 bis 5.28 gehen näher auf einzelne Punkte bei der Anwendung ein. Die wesentlichen in Frage 5.20 der Arbeitshilfe enthaltenen Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot werden im Folgenden in Stichpunkten aufgeführt:

- **mindestens 90 %** der Verkaufsfläche **periodische Sortimente**
- **maximal 10 %** der Verkaufsfläche **aperiodische Sortimente**
- Grundlage **verbindliches städtebauliches Konzept**
- **Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes** des Zentralen Ortes
- räumlich funktionaler **Zusammenhang zu Wohnbebauung**
- Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus **städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder verkehrlichen Gründen** nicht möglich
- Flächen müssen in das Netz des **öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden** sein.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf S. 14 dargestellt, dass "sämtliche Ausnahmetatbestände vom Integrationsgebot erfüllt [seien] und das Vorhaben damit mit den Zielen der Raumordnung im Einklang" stehe. **An dieser Stelle nehme ich vorweg, dass die Planung derzeit nicht vollumfänglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und die Erfüllung aller Ausnahmetatbestände nicht ausreichend untersucht ist. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die nachstehenden Ausführungen.**

2.2.1 Kommunales Nahversorgungskonzept als verbindliches städtebauliches Konzept

Aus den aufgelisteten Kriterien geht hervor, dass als Grundlage ein verbindliches städtebauliches Konzept (z.B. Einzelhandelskonzept/ Nahversorgungskonzept) zu erarbeiten ist, um der Ausnahmeregelung zu entsprechen.

Vom Stadt- oder Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzepte gelten als städtebauliche Entwicklungskonzepte mit verwaltungsseitiger Bindungswirkung. Sie stellen einen Belang dar, der

¹ Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP, herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, September 2017

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei der Genehmigung von Vorhaben in Siedlungsbereichen ohne Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Der Leitfaden der niedersächsischen Industrie- und Handelskammern führt dazu aus, dass Einzelhandelskonzepte eine planerische und politische Willenserklärung darstellen und einen Rahmen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde setzen. Zielsetzung ist, Zentren zu schützen und zu stärken.² Dafür sind Aussagen über die Entwicklungszielstellungen der Gemeinde erforderlich. Die Konzepte haben sich als planerische Steuerungsinstrumente in der Praxis bewährt. Kommunale Einzelhandelskonzepte sind Werkzeuge für eine aktive Angebotsplanung von Städten und Gemeinden, um Investitionen am Standort nach transparenten Spielregeln für alle Marktteilnehmer steuern zu können. Durch das Konzept können Kommunen den Wandel im Handel aktiv begleiten und die Innenstadt/ Ortskerne und andere Einkaufslagen strategisch entwickeln.

Die Mindestanforderungen an die städtebauliche Konzeption, die es im Rahmen der Anwendung der Ausnahmeregel vom Integrationsgebot zu beachten gilt, werden in der Begründung des LROP 2017 zu Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 vorgegeben und ebenfalls in Frage 5.23 der Arbeitshilfe behandelt:

- nach Durchführung eines **Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens** muss die Konzeption verbindlich werden
- in der Konzeption muss nachgewiesen werden, inwiefern im Zentralen Ort die **Gefahr von Versorgungsdefiziten** besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im **Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden** können
- die Konzeption muss darlegen welche **Auswirkungen** Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die **städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/ Ortsmitte** haben.

Um im Rahmen der Anwendung der Ausnahmeregelung als Beurteilungsgrundlage dienen zu können, hat solch ein Konzept somit zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die **Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten** besteht, die **nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte** bzw. im **Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt** werden können (Frage 5.23). Die Arbeitshilfe Einzelhandel führt in Frage 5.24 dazu aus, welche Anforderungen hinsichtlich des Nachweises bestehen. In diesem Zusammenhang hat sich der Träger der Bauleitplanung mit den Fragen auseinanderzusetzen, **welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen, welchen zentralörtlichen Versorgungsauftrag das jeweilige Vorhaben erfüllt und welche Ortsteile es versorgt**. Aus der Abgrenzung des jeweiligen Versorgungsbereiches ergibt sich dann ein Orientierungswert für die potenzielle Verkaufsflächengröße des in Frage kommenden Betriebes. Die Arbeitshilfe stellt dazu fest: "Mit einem für die ermittelte Versorgungsnotwendigkeit offensichtlich weit überdimensionierten Einzelhandelsgroßprojekt kann nicht der Nachweis geführt werden, dass in der städtebaulich integrierten Lage keine Ansiedlung möglich ist" (Frage 5.24). **Der Nachweis hat plausibel darzulegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen noch potentiell entwickelbare Flächen verfügbar sind.**

Für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot weise ich auch auf das **Urteil 1 MN 154/20 des OVG Lüneburg vom 29. April 2021** hin. Das OVG Lüneburg hat zur Zielausnahmeregelung des Integrationsgebotes Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP 2017 einen Beschluss gefasst und Kriterien bzw. Voraussetzungen genannt, die in diesem Zusammenhang erfüllt sein müssen.

Das vorgelegte **Kommunale Nahversorgungskonzept "Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre" mit Stand vom 15.03.2021** (Dr. Lademann & Partner; bzgl. weiterer Ausführungen zum Stand des Konzeptes siehe Pkt. 1) wurde im Rahmen der Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes angefertigt und stellt direkt im Kapitel 1.1 fest, dass das vorhabenbezogene Verträglichkeitsgutachten

² Kommunale Einzelhandelskonzepte - Ein wirkungsvolles Instrument für lebendige Städte und Gemeinden in Niedersachsen. Ein Leitfaden der niedersächsischen Industrie- und Handelskammern, 2014

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zur Folge hätte (vgl. S. 1). An dieser Stelle sei hierzu bereits klargestellt, dass diese Annahme nicht vollumfänglich zutreffend ist. Ich verweise dazu auf meine Ausführungen unter Punkt 2.3.

Ziel des Konzeptes ist es, auf Basis einer **gesamtgemeindlichen Analyse** der nahversorgungsrelevanten Angebots- und Nachfragestrukturen differenzierte Aussagen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung zu treffen und Empfehlungen zur künftigen Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu geben (vgl. S. 2). Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 zu Grunde gelegt (vgl. S. 4). Es stellt sich die Frage, inwieweit dieser Prognosehorizont bei einer Überarbeitung des Konzeptes zum gegenwärtigen Zeitpunkt in die Zukunft erweitert werden müsste, zumal die Berechnungen und Prognosen in den folgenden Kapiteln jeweils auf das Jahr 2030 ausgerichtet sind.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen, Kapitel 3.3

In **Kapitel 3.3 "Sozioökonomische Rahmenbedingungen"** wird eine **Einwohnerzahl** von ca. 12.100 Einwohnern am 01.01.2020 festgestellt und für den Zeitraum bis 2030 prognostiziert, dass die Einwohnerzahlen zunächst weiter ansteigen und in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre leicht schrumpfen, so dass im Jahr 2030 von einer stabilen Bevölkerungszahl auszugehen sei (vgl. S. 15). In diesem Zusammenhang weise ich auf einen redaktionellen Fehler bei der Angabe der Jahreszahlen hin, da im Konzept "in der zweiten Hälfte der 1920er Jahre" geschrieben steht. Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** liegt für die Gemeinde Lehre bei 111,7 und bewegt sich deutlich oberhalb des Niveaus des Landkreises Helmstedt (102,9) und ein wenig höher als im nächstgelegenen Grundzentrum Cremlingen (109,9). Demgegenüber steht ein negativer Pendlersaldo von rd. 3.500 Personen.

Nachfragesituation in der Gemeinde Lehre, Kapitel 4

Im **Kapitel 4 "Nachfragesituation in der Gemeinde Lehre"** geht das Gutachterbüro davon aus, dass das Marktgebiet des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nicht signifikant über das Gemeindegebiet hinausgeht. Das Einwohnerpotenzial im Marktgebiet entspricht damit den rd. 12.100 Einwohnern in der Gemeinde und wird als stabil bis 2030 eingeschätzt; ebenso das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial (vgl. S. 19-20).

Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation Kapitel 5

Bei der **Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation in Kapitel 5** konstatiert das Konzept unter 5.3 hinsichtlich der Anteile der Betriebstypen in der Gemeinde Lehre, dass es neben den vier "strukturprägenden Betrieben" EDEKA, ALDI, NP und Netto nur noch einen Getränkemarkt und zahlreiche kleinteilige Anbieter (z.B. Bäcker, Kiosk, Apotheken, Weinhandlung) gibt. Drogeriewaren werden in Form von Randsortimenten in den Lebensmittelbetrieben vorgehalten. Das Angebot wird daher von den drei Discountern mit derzeit laut Konzept etwa 2.550 m² VKF im Vergleich zum EDEKA-Markt als einzigem Vollsortimenter mit etwa 1.260 m² VKF (ohne den Getränkemarkt) dominiert. Da die mindestoptimale Verkaufsfläche für einen leistungsfähigen Vollsortimenter bei etwa 1.500 m² liegt, wird ein möglicher Anpassungsbedarf des EDEKA-Marktes für die Zukunft angenommen (vgl. S. 25-27). Ebenso wird festgestellt, dass die Discounter ALDI und NP entweder aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierung oder ihres Marktauftritts nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind. **In dem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Angabe der Verkaufsfläche für den Netto-Markt mit knapp 800 m² im Konzept veraltet ist. Im Jahr 2017 wurde der Markt, der derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, über einen Bauantrag auf ca. 1.000 m² VKF inkl. eines Backshops erweitert. Die verwendeten Daten sind insofern zu überprüfen und die Berechnungen an die Realität anzupassen.**

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte wird mit rd. 480 m²/ 1.000 Einwohner als leicht unterdurchschnittlich beschrieben und weist in Verbindung mit dem Zentralitätswert von 77 % auf Kaufkraftabflüsse z.B. aufgrund von Pendlerströmen vor allem Richtung Wolfsburg und Braunschweig hin (vgl. S. 30-32).

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Abgrenzung und Festigung des Zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Lehre, Kapitel 7.2

Im Zusammenhang mit der **Abgrenzung und Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Lehre in Kapitel 7.2** geht das Konzept mit wenigen Sätzen darauf ein, dass Potenzialgrundstücke für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe im gesamten Zentralen Versorgungsbereich nach intensiver Prüfung nicht zu erkennen oder nicht verfügbar sind. **Eine Darlegung und Auseinandersetzung mit konkret geprüften Flächen erfolgt nicht.** Die Begründung zum Bebauungsplan verweist auf die kleinteilige Bebauungsstruktur; enthält aber keine näheren Erläuterungen zu den geprüften Flächen und konstatiert, dass eine Ansiedlung im Ortskern aus siedlungsstrukturellen Gründe nicht möglich ist. Das Konzept hat einen Stand von Anfang/ Mitte 2021. **Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandelsbesatz und potenziell daraus entstandenen Leerständen im ohnehin relativ schwach aufgestellten Zentralen Versorgungsbereich erfolgt nicht.** Ein ungeprüfter, reiner Verweis auf die Einzelhandelsdaten aus der Erhebung des Regionalverbandes im Jahre 2017 genügt vor diesem Hintergrund im Jahr 2023 nicht mehr. Das Konzept ist aus Sicht des Regionalverbandes in Bezug auf die vorstehenden Punkte z.B. im Rahmen einer Ortsbegehung zu aktualisieren und zu ergänzen.

"Lehrer Sortimentsliste", Kapitel 8

In Bezug auf die **"Lehrer Sortimentsliste", die in Kapitel 8 abgeleitet wird** und sich lediglich aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt, verweise ich auf **meine Stellungnahme vom 21.04.2021 zur Aufstellung des kommunalen Nahversorgungskonzepts "Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre" und halte diese auch im Hinblick auf meine Anmerkungen zu den Ansiedlungsleitsätzen aufrecht.**

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eines der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie enthält üblicherweise eine **Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt. Es sollten nach Ansicht des Regionalverbandes allerdings **auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden**, die perspektivisch in der Gemeinde Lehre entwickelt werden sollen. Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, um einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven darstellen zu können. Somit wird deutlich, dass eine vollständige Sortimentsliste auch vor dem Hintergrund der beantragten weiteren Ansiedlungen von typischen zentrenrelevanten Sortimenten am Fachmarktstandort in Flechtorf (hier v.a. Bekleidung und Schuhe, siehe Pkt. 2.2.2) für die Gemeinde Lehre relevant ist und zur sachgerechten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet berücksichtigt werden sollte.

Des Weiteren sind bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste die vorgegebenen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 sowie Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) 2017) zu berücksichtigen.

Einordnung des ALDI-Erweiterungsvorhabens in die künftige Nahversorgungsentwicklung Kapitel 10

In Bezug auf die **Einordnung des ALDI-Erweiterungsvorhabens in die künftige Nahversorgungsentwicklung in Kapitel 10** weise ich darauf hin, dass der Standort des ALDI-Marktes entgegen der Aussage auf S. 57 gerade NICHT als städtebaulich integriert im Sinne des LROP 2017 zu beurteilen ist und aus diesem Grund zur Überprüfung steht, ob von der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot Gebrauch gemacht werden kann.

2.2.2 Großflächige Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Flechtorf
Mitteilungspflicht gemäß § 16 Abs. 2 NROG

Ende März 2022 hat der Regionalverband durch einen Dritten Kenntnis von dem **geplanten Umbau des bestehenden Fachmarktzentrams in Flechtorf zu einem Nahversorgungszentrum und der Bauvoranfrage zu dem geplanten Ausbau erhalten.** In dem Zusammenhang hatte ich Sie mit Schreiben vom 13.04.2022 ausdrücklich auf die **bestehende frühzeitige Abstimmungs- und Mitteilungspflicht bei geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben**

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² in § 16 Abs. 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) hingewiesen. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LROP-Begründung nicht nur Neuerrichtungen, sondern auch Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Beurteilung ist dann das Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung oder Änderung (vgl. Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1 LROP).

Nach aktueller Auskunft des Landkreises Helmstedt ist der Vorgang noch nicht abschließend bearbeitet und entschieden. Zudem habe ich Kenntnis davon erhalten, dass es aktuell weitere Veränderungs- und Umstrukturierungsüberlegungen für den Standort gebe.

In Bezug auf den neuerlich anvisierten Um- und Ausbau des Fachmarktzentrums in Flechtorf bitte ich Sie unter erneutem Verweis auf die Abstimmungs- und Mitteilungspflicht gemäß § 16 Abs. 2 NROG mir umgehend den aktuellen Sachstand mitzuteilen sowie den ausgefüllten »Mitteilungsbogen für Einzelhandelsgroßprojekte« inklusive ggf. vorliegender Verträglichkeitsgutachten zur raumordnerischen Beurteilung zu übermitteln und mit uns in eine transparente Abstimmung einzutreten.

Planungserfordernis Standort Flechtorf

Meine Stellungnahme zu der Bauvoranfrage am Standort Flechtorf vom 01.08.2022 an den Landkreis Helmstedt habe ich Ihnen zur Kenntnis übermittelt. In dieser Stellungnahme habe ich festgestellt, dass die beantragte Neugestaltung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort aus raumordnerischer Sicht nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und nicht zulässig ist.

Wie in meiner damaligen Stellungnahme dargestellt, löst das Vorhaben aufgrund seiner Auswirkungen ein Planungsbedürfnis aus. Die Gemeinde Lehre hat selbst in ihrem kommunalen Nahversorgungskonzept festgehalten, dass die Verwaltung das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels bei Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten von Einzelhandelsbetrieben auszuschöpfen hat, um die formulierten Ziele des Konzeptes abzusichern. Laut Ansiedlungsleitsatz 8 gehört dazu auch die Neuaufstellung von Bauleitplänen (vgl. S. 54 des Konzeptes). **Innerhalb des kommunalen Nahversorgungskonzepts hat die Gemeinde also bereits die planerische Konzeption verschriftlicht, dass zur Sicherung des Konzeptes Bauleitpläne aufzustellen sind.** Die im kommunalen Nahversorgungskonzept festgehaltenen Ansiedlungsleitsätze werden durch das Vorhaben tangiert. **Hieraus lässt sich im konkreten Fall eine entsprechende Planungspflicht der Gemeinde ableiten.**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den gesamten Vorhabenstandort eine "sonstige Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ohne weitere Beschränkungen dar.

Für die vier "strukturprägenden Betriebe", die dem Nahversorgungskonzept zufolge die Grundversorgung in der Gemeinde Lehre sicherstellen (vgl. S. 1) und die eher kleinteiligen weiteren Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) des Ortsteils Lehre kann durch das planerisch derzeit nicht begrenzte, potenzielle Wachstum am Fachmarktstandort in Flechtorf die Gefahr von schädlichen Auswirkungen auf den ZVB und für die verbrauchernahe Versorgung bis hin zu einem Marktaustritt einzelner schützenswerter, nahversorgungsrelevanter Betriebe drohen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Lehre als Trägerin der Planungshoheit Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um Fehlentwicklungen in der Gemeinde Lehre zu vermeiden und den Entwicklungsmöglichkeiten am Standort in Flechtorf einerseits Grenzen zu setzen und andererseits einen gesteuerten Rahmen zu geben, ergibt sich für mich aus § 1 Abs. 3 Bau B in diesem Fall nicht nur das Recht der Planungshoheit, sondern vielmehr auch eine Planungspflicht, wie sie der Landkreis Helmstedt bereits im Jahr 2017 mit der Erweiterung des Netto-Markendiscounts für den Gesamtstandort konstatiert hat.

Auch der Regionalverband hatte bereits Mitte 2017 in seiner Stellungnahme zum Bauantrag hinsichtlich des An- und Umbaus des benachbarten Netto-Markendiscouters nachdrücklich darauf hingewiesen, dass weitere zukünftige Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich aus raumordnerischer Sicht nicht wünschenswert sind, da es sich bei dem Standort um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt. Er hat damals angeregt, den vorhandenen Bereich

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

samt den westlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen mittels eines Bebauungsplanes planerisch zu ordnen und zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sehe ich ein dringendes Planungserfordernis und lege Ihnen nochmals ausdrücklich nahe, den Standortbereich bauleitplanerisch zu ordnen und zu regeln, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. Sollte sich die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen nicht dazu entschließen können, einen Bebauungsplan für den Standort aufzustellen, sehe ich mich unter Umständen gezwungen, den Sachverhalt von einer höheren Instanz überprüfen und entscheiden zu lassen.

Abstimmung und Zusammenspiel Kommunales Nahversorgungskonzept und Entwicklungen in Flechtorf

Das kommunale Nahversorgungskonzept, das als Grundlage für die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für die aktuell geplante Erweiterung des ALDI-Marktes dient, betrachtet ausschließlich die Bestandssituation und Entwicklungsperspektiven der vier bestehenden "strukturprägenden Nahversorger" in den Ortsteilen Lehre und Flechtorf und setzt sich nicht mit der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Flechtorf auseinander. Da durch das beantragte Umstrukturierungsvorhaben des bestehenden Fachmarktstandortes u. a. weitere Anbieter des periodischen Bedarfs angesiedelt werden sollen, wäre ein Versorgungsdefizit nicht mehr erkennbar und die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes (für die vorliegende Aldi-Erweiterung im Ortsteil Lehre) nicht begründbar.

Im kommunalen Nahversorgungskonzept werden die Planungen am Standort Flechtorf vollständig ausgeblendet, so dass **äußerst fraglich ist, ob in der Gemeinde Lehre bei Realisierung der angedachten Planungen am Standort in Flechtorf nachweislich weiterhin die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht und das Konzept in der derzeitigen Fassung noch als eine Legitimationsgrundlage für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot herangezogen werden kann.** Die Gemeinde Lehre hat nach Auffassung des Regionalverbandes in ihren konzeptionellen Vorstellungen zur nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung in ihrer Gemeinde die aktuellen Ansiedlungs- und Umbauvorhaben sowie die planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten am Fachmarktstandort in Flechtorf mit zu betrachten.

Von der Gemeinde Lehre im Jahr 2021 zur Fassung ihres kommunalen Nahversorgungskonzeptes beteiligt worden zu sein, ohne dass in diesem Zusammenhang auf die parallel laufenden Planungen für das in Rede stehende Vorhabengrundstück in Flechtorf hingewiesen wurde, werde ich als bewusste Irreführung von Seiten der Gemeinde: Das gleiche Planungsbüro hat mit nur geringem zeitlichem Abstand sowohl das kommunale Nahversorgungskonzept vom 15.03.2021 resp. 08.06.2021 als auch ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums (Endbericht vom 12.10.2021) angefertigt.

Im März 2022 hat die IHK Braunschweig ihre bis dahin im Wesentlichen zustimmende Position zum Kommunalen Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre aufgrund der unberücksichtigten Entwicklungen am Fachmarktstandort in Flechtorf zurückgezogen. Nach Auffassung der IHK kann das kommunale Nahversorgungskonzept in seiner aktuellen Fassung nicht mehr zur Begründung der ALDI-Erweiterung herangezogen werden.

Angesichts der unregelmäßigen Verhältnisse in Bezug auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten am Fachmarktstandort kann ich das Nahversorgungskonzept nicht mehr als ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Erweiterung des ALDI-Discounters anerkennen und ziehe meine damalige Zustimmung zum Konzept ebenfalls zurück.

Ich halte es vor diesem Hintergrund für fraglich, ob das Abstimmungsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 1 LROP 2017 für die Bauleitplanung "ALDI, 1. Änderung" derzeit noch als erfüllt angesehen werden kann.

2.3 Verträglichkeitsgutachten

Das im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unter Pkt. 1 benannte Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens "Die Berliner Straße in

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Lehre als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter" (Dr. Lademann & Partner) mit Stand vom 13.03.2019 dient der Ermittlung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des raumbedeutsamen Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Die Ergebnisse werden als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung herangezogen, ob das Planvorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 4 ROG in Übereinstimmung steht und im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen hat. Wie unter Pkt. 1 ausgeführt, muss die vorliegende Bauleitplanung dabei die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 beachten bzw. berücksichtigen.

Das Gutachten kommt in seinem Fazit (vgl. Kapitel 8) zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsverbot, das Konzentrationsgebot und das Kongruenzgebot grundzentral als erfüllt anzusehen sind. Hinsichtlich der Erfüllung des Integrationsgebots konstatiert das Gutachten, dass dieses in Lehre aufgrund des Nicht-Vorhandenseins eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht hinreichend bewertbar sei. In Bezug auf die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot sei zunächst die Aufstellung eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepts i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erforderlich.

2.3.1 Aktualität der Datengrundlagen und Analyseergebnisse

Bereits aus den Aussagen des Fazits wird ersichtlich, dass das Verträglichkeitsgutachten auf einer veralteten Datengrundlage basiert und im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht überarbeitet und aktualisiert wurde. Die verwendeten Daten und Analyseergebnisse weisen überwiegend einen Stand von 2017 und 2018 auf. Sie beziehen die Veränderungen der vergangenen Jahre, wie z.B. veränderte Betriebsgrößen im Einzugsgebiet, die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie, die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Flechtorf und im Ortskern von Lehre sowie die aktuellen Einwohnerzahlen und dadurch bedingt veränderten Nachfrage- und Kundenpotenziale im Einzugsgebiet nicht mit ein.

Um das Verträglichkeitsgutachten im Jahr 2023 noch als Beurteilungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren heranziehen zu können, sind die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen des Marktes und der Eingangsdaten in die Analyse einzustellen.

2.3.2 Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lehre

Das Gutachten betrachtet die Einwohnerentwicklung von 2014 bis 2018 und geht von einer Einwohnerzahl von ca. 12.220 Einwohnern Anfang 2018 in Lehre aus. Da die Prognoseergebnisse verschiedener Datenquellen nicht eindeutig ausfallen, wird die Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Nachfrageplattform nach 2018 nicht in die Wirkungsprognose eingestellt und eine statische Betrachtung vorgenommen, die lediglich die Nachfrageströme im Untersuchungsraum bzw. deren Veränderungen durch das Vorhaben berücksichtigt (vgl. S. 10 und 27). Mittlerweile liegt die Entwicklung seit 2018 in der Vergangenheit, so dass die tatsächlich eingetretene Bevölkerungsentwicklung bis Ende 2021 bzw. 2022 nachvollzogen werden kann.

In dem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Regionalverband im Jahr 2022 eine regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in Auftrag gegeben hat, deren Ergebnisse nun vorliegen. Für die Prognose wurden einheitlich vorliegende Bevölkerungsdaten des Landesamts für Statistik Niedersachsen zum Stichtag 31.12.2021 als Grundlage verwendet. Die Daten können nun frei zugänglich von Kommunen, Fachbehörden und sonstigen Interessierten für ihre eigenen Zwecke genutzt werden. Die aktuelle regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Regionalverbandes umfasst Daten zum vorausgeschätzten Stand der Bevölkerung für jedes Prognosejahr bis 2040 und wurde auch für sämtliche Einheitsgemeinden im Verbandsgebiet berechnet.

Die Ergebnisse der regionalen Bevölkerungsprognose verzeichnen für die Gemeinde Lehre eine kontinuierlich rückläufige Einwohnerzahl im Zeitraum von 2017 bis Ende 2021 auf ca. 12.000 Einwohner. In der Prognose bis zum Jahr 2030 wird dieser Trend weiter anhalten und die Einwohnerzahl auf rund 11.850 absinken.

Das Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2019 ist an die tatsächliche Einwohnerzahl und aktuelle Prognosewerte anzupassen.

2.3.3 Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur

Aus den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan ist auf S. 15 zu entnehmen, dass sich die festgesetzte Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens seit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB noch einmal um ca. 30 m² von ursprünglich etwa 1.270 m² auf nunmehr rund 1.300 m² erhöht hat.

Das Verträglichkeitsgutachten enthält in Kapitel 2.2 eine Übersicht über die Sortimentsstruktur des Vorhabens mit einer Aufteilung der VKF auf den periodischen und den aperiodischen Bedarf. Der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, welchem Sortiment die neuerliche Erweiterung der VKF zuzuordnen ist, so dass nicht nachvollziehbar ist, ob der für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot maximal zulässige Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente in Höhe von 10 % weiterhin eingehalten wird. **Die Angaben sind in dem Gutachten zu aktualisieren.**

2.3.4 Beeinträchtungsverbot Integrationsgebot und Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Laut Aussage des Gutachterbüros ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt, für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant (vgl. S. 6-7).

Dem Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 15 zufolge, besitzt die auf 1.300 m² vergrößerte VKF nach Aussage des Gutachterbüros keinen Einfluss auf die im Verträglichkeitsgutachten 2019 errechnete Einhaltung der Vorgaben des Beeinträchtungsverbot, da die prognostizierten Umsatzumverteilungen weiterhin unterhalb des kritischen Schwellenwertes lägen und noch ausreichend Puffer bestehe.

Einem Urteil des OVG Münster zufolge (AZ 10A 1417/07), das der Gutachter auf S. 7 im Verträglichkeitsgutachten anführt, kann eine Prüfung allerdings nicht auf einen reinen Vergleich der vorher und nachher vorhandenen Verkaufsflächen reduziert werden. Vielmehr kann eine Erweiterung qualitative Veränderungen beinhalten, wenn etwa das Sortiment deutlich erweitert oder wesentlich anders präsentiert werden soll oder zusätzliche kleinere Verkaufsstellen für Neben- und Ergänzungsangebote (z.B. Backshops) geplant sind. Das OVG Münster stellt hierzu fest, dass qualitative Änderungen die Attraktivität eines nicht integrierten Standorts deutlich steigern können und durch eine Umorientierung der Kunden einen zentralen Versorgungsbereich schwächen können.

In dem Verträglichkeitsgutachten sind keine konkreten Angaben hinsichtlich der qualitativen Veränderungen des Erweiterungsvorhabens enthalten. Insgesamt wird eine Umsatzumverteilung von rd. 4,7 % im Einzugsgebiet errechnet. Im Fazit stellt der Gutachter zusammenfassend fest, dass die zu erwartenden Umsatzrückgänge (im periodischen Bedarfsbereich) vor allem den bestehenden EDEKA-Markt und die weiteren Betriebe in der Zone 1 – die zwar den mittlerweile abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich beinhaltet, aber auch weit über diesen hinausgeht – mit ca. 6,1 % deutlich spürbar treffen werden. Der EDEKA-Markt ist laut Aussagen aus dem Nahversorgungskonzept bereits heute nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Dennoch kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im nördlichen Gebiet des Kernorts von Lehre ausgeschlossen werden kann (vgl. S. 41). Eine nachvollziehbare Begründung für diese Einschätzung, v.a. auch im Hinblick auf den Besatz an kleinteiligen Spezialanbietern und bestehende Leerstände, wird nicht gegeben und ist unter Berechnung eines realistischen "Worst-Case-Szenarios" zu ergänzen, um eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Sinne einer drohenden Funktionschwächung oder Verödung des zentralen Versorgungsbereiches ausschließen zu können (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu Frage 7.7., 7.8 und 7.9 in der Arbeitshilfe Einzelhandel des ML).

Dabei ist auch darauf einzugehen, dass zu den Schutzobjekten des Beeinträchtungsverbot gemäß LROP auch der Zentrale Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde in seiner Gesamtheit gehört, der in dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten nicht mitbetrachtet wird. Das Gutachten bezieht sich insofern nicht auf das kommunale Nahversorgungskonzept, in dem ein Zentraler Versorgungsbereich für Lehre abgegrenzt worden ist und ist dementsprechend hinsichtlich

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

seiner Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot, zum Integrationsgebot und zur Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot an den aktuellen Sachstand anzupassen und mildern Nahversorgungskonzepten zu verzahnen bzw. in Übereinstimmung zu bringen.

Auf S. 51-52 des Kommunalen Nahversorgungskonzeptes werden in Kapitel 9 u.a. die Ziele des Konzeptes beschrieben. Hiernach ist

"auf eine möglichst vielfältige Angebotsstruktur Wert zu legen, die die unterschiedlichen Erwartungen und Bedürfnisse der Konsumenten berücksichtigt. Ziel sollte daher die Sicherung eines breiten Angebots- und Betriebsformenspektrums sein. Hierzu gehören Lebensmitteldiscounter genauso wie vollsortimentierte Super- und/ oder Verbrauchermärkte, die um kleinteilige und spezialisierte Anbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Kioske, Apotheken, Drogerien) ergänzt sein sollten."

Im Folgenden wird festgestellt, dass sich diesbezüglich in Lehre

"aktuell eine Schiefelage zu Lasten der vollsortimentierten Anbieter [zeigt], der entweder durch die Ansiedlung eines Supermarktkonzepts oder durch die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Markts entgegengetreten werden kann."

Auch ein Drogeriemarkt ist in Lehre zurzeit nicht ansässig, allerdings stellt der Gutachter klar, dass *"das Nachfragepotenzial in der Gemeinde für diese Branchen limitiert [ist], so dass sich ein moderner Drogeriefachmarkt voraussichtlich nur bedingt tragfähig betreiben ließe"*.

Im Folgenden wird ausgeführt, dass es insofern

"bei der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Lehre vor allem auch darum [geht], die bestehenden Anbieter in den integrierten Lagen abzusichern und zukunftsfähig aufzustellen."

In der Konsequenz stellt

"[n]eben der der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung [...] aber auch die Erhaltung und Stärkung des als zentralen Versorgungsbereich definierten Ortskerns eines der wesentlichen Ziele dar, die mit dem Nahversorgungskonzept verknüpft sind. Insbesondere in Grundzentren stellt der nahversorgungsrelevante Einzelhandel das "Rückgrat" der Ortskerne und Innenstädte dar und fungiert als wesentlicher Frequenzbringer, von dessen frequenzerzeugender Wirkung die übrigen, oftmals kleinteiligen Nutzungen profitieren können. Insofern sollte der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Ortskerns eine hohe Priorität beigemessen werden, die [da]durch erreicht werden kann, wenn der Ortskern über mindestens einen strukturprägenden [und] sogkräftigen Magnetbetrieb verfügt."

Das für das geplante Erweiterungsvorhaben vorgelegte Verträglichkeitsgutachten stellt in Bezug auf deren inhaltliche Aussagen keine geeignete Grundlage für eine raumordnerische Prüfung dar. Auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Lehre ist eine Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens vom 13.03.2019 zwingend notwendig, um die raumordnerischen Ziele auf die neuen Gegebenheiten (u.a. Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches) hin zu überprüfen. Es muss ersichtlich werden, dass das Planvorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und über die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 erfüllt wird. Dies muss dann in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan thematisiert werden.

2.4 Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Durchführungsvertrag

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (TF 1.1) sind die zulässigen Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung im Durchführungsvertrag geregelt. Die TF 1.1 bestimmt, dass in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Ich weise darauf hin, dass die Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan damit nicht abschließend geregelt ist. Der Durchführungsvertrag ist wesentliches Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Er ist mir weder bekannt, noch liegt er den Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei. Der

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Vertragsentwurf muss zwar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nicht ausgelegt werden. Zumindest die wesentlichen, bereits vereinbarten oder vorgesehenen Vertragsinhalte hinsichtlich der festsetzungsersetzenden Vereinbarungen sind jedoch in der Bebauungsplanbegründung darzustellen.

"Die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsrechte dürfen nicht durch eine 'Flucht in das Privatrecht' umgangen werden. Diese Beteiligungsrechte dürfen auch nicht durch nachträgliche Änderungen des Vertrages missachtet werden. Soll der Vertragsinhalt nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (auf erhebliche Weise) geändert oder ergänzt werden, muss der geänderte Planentwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und müssen die Stellungnahmen erneut eingeholt werden".³ Krautzberger stellt dazu fest, dass "alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht in die Begründung eingehen [muss], soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrags notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 relevant sind. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte (außer z.B. technische Einzelheiten, persönliche Angaben, Bankverbindungen usw.) wiederzugeben".⁴

Da die zulässigen Vorhaben gemäß TF 1.1 im Durchführungsvertrag bestimmt werden und in der Begründung zum Bebauungsplan nicht näher darauf eingegangen wird, ist mir eine Überprüfung und abschließende Beurteilung, ob die danach zulässigen Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen, nicht möglich. Ich bitte darum, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

3. Fazit

Die Übereinstimmung der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kann anhand der vorliegenden Unterlagen meinerseits nicht abschließend geprüft und bewertet werden.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan "ALDI, 1. Änderung" in Bezug auf das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP), die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP), das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP) und das Abstimmungsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 1 LROP) nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und nicht zulässig.

Das Verträglichkeitsgutachten, das Kommunale Nahversorgungskonzept und die Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend meiner Ausführungen in dieser Stellungnahme und unter Berücksichtigung von früheren Stellungnahmen, auf die ich verwiesen habe, zu aktualisieren und zu überarbeiten.

Aus § 1 Abs. 4 BauGB ergibt sich eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung - ergänzend hierzu s.a. § 17 NROG. In dem Zusammenhang weise ich als zuständige untere Landesplanungsbehörde unter Verweis auf § 12 ROG **vorsorglich auf die Möglichkeit der Untersagung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen hin, sofern diese bestehenden bzw. in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung entgegenstehen und der notwendige Nachweis nicht ausreichend, transparent und nachvollziehbar geführt wird.**

Abschließend möchte ich betonen, **dass dem Regionalverband an einer guten, an die Ziele der Raumordnung angepassten Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Lehre in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gelegen ist.** Der Regionalverband hätte es begrüßt, wenn die Gemeinde Lehre vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ein Abstimmungsgespräch zur anvisierten Einzelhandelsentwicklung auf ihrem Gemeindegebiet gebeten hätte, in dem auch die jüngsten Entwicklungen im Ortsteil Flechtorf hätten offen thematisiert werden können. Solch ein Gespräch hat vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens nicht stattgefunden.

³ Fricke: Der Konflikttransfer in der Bebauungsplanung. In: UPR 2014, Heft 03, S. 97ff.

⁴ Krautzberger: Recht des öffentlich-rechtlichen Vertrages. In: NotBZ 2010, S. 241ff.

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Der Landkreis Helmstedt, die IHK Braunschweig und der Regionalverband haben zu dieser Thematik in Kontakt gestanden und stehen Ihnen Anfang Juni gerne kurzfristig für ein Gespräch zur Verfügung, um gemeinsam die Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Lehre abzustimmen. Der Regionalverband wird diesen Termin koordinieren und Terminvorschläge unterbreiten.

Ich erlaube mir eine Ausfertigung dieser Stellungnahme dem Landkreis Helmstedt und der IHK Braunschweig zur Kenntnis zukommen zu lassen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen unter den bekannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung und bitten, zukünftig darauf zu achten bei der Veröffentlichung der Abwägungsunterlagen alle personenbezogenen Daten den Vorgaben der DSGVO entsprechend zu schützen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird außer zum Punkt 2.4 gefolgt. Die Begründung wird aufgrund der überarbeiteten Fachplanungen Nahversorgungskonzept und Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung ebenfalls überarbeitet.

Begründung:

Es hat ein Abstimmungsgespräch mit dem Regionalverband und dem Gutachter stattgefunden. Darauf wurde das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lehre und die Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben überarbeitet. Mit den Ergebnissen wird der Entwurf des Bauleitplans überarbeitet. Die Überarbeitung dient der rechtskonformen Aufstellung der vorliegenden Planung. Durch sie sind eine erneute Veröffentlichung des Bauleitplanentwurfs und die erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden notwendig.

Zum Punkt 2.4: Die Kritik an den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bezieht sich nur auf die Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen. In der Beurteilung des Sachverhalts durch den Regionalverband bleiben die Regelungen der Ziffer 1.2 Buchstaben a & b mit den Festsetzungen der zulässigen Nutzungen unberücksichtigt. Danach sind im Wesentlichen auf mindestens 90 vom Hundert der realisierten Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente der 'Lehrschen Liste' anzubieten. Die Sortimente der 'Lehrschen Liste' sind vollständig und einzeln in der Festsetzung aufgelistet. Diese textlichen Festsetzungen stellen den maximalen Nutzungsrahmen dar. Der Durchführungsvertrag muss sich innerhalb dieses festgesetzten Rahmens halten und kann diese Festsetzungen nicht überschreiten. Die Regelung entspricht § 12 Abs. 3a BauGB.

6 Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (ArL)

keine Stellungnahme

7 Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Nord, Braunschweig

Stellungnahme vom 28.04.2023

Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 10.12.2021 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Mit Schreiben vom 10.12.2021 nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich zur Versorgung bestehender Gebäude Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Bauausführungen (z.B. Änderung der Zufahrten) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Beschluss:

Die Planung wird zum Aspekt der Telekommunikationslinie beibehalten.

Begründung:

Nach dem übersandten Lageplan liegt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung nur die Anschlussleitung des Discounters. Südöstlich zwischen dem vorliegenden Änderungsbereich und der Fahrbahn der Berliner Straße (L 295) verläuft im öffentlichen Straßenraum zudem eine Leitung des Versorgungsnetzes. Daraus ergibt sich kein Handlungsbedarf für den Bauleitplan.

8 Avacon Netz GmbH, Schöningen

keine Stellungnahme

9 Avacon Netz GmbH, Salzgitter

Stellungnahme vom 14.04.2023

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Bauleitplanung ist/ sind unsere Fernmeldeleitung/ en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anhang

Lfd.-Nr.: LR-ID: 0803669-AVA (bitte stets mit angeben) – Ihr Zeichen: TS
Bauleitplanung der Gemeinde Lehre (Landkreis Helmstedt)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aldi", 1. Änderung in der Ortschaft Lehre
hier: Beteiligung am Verfahren gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsschutzstreifen benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---------------	--------------------------------

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll/ Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach *einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung*.

Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Anschrift: Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze Gas,
Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Beschluss:

Die Planung wird zum Aspekt der Telekommunikationslinie beibehalten.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger bei Beachtung und Schutz seiner Leitung keine weiteren Bedenken zur Planung äußert.

10 NLWKN, Betriebsstelle Süd keine Stellungnahme

11 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig Stellungnahme vom 25.04.2023

Bezüglich der vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu vertretenden Belange bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Einwände. Folgender Hinweis zum Schallschutz sollte berücksichtigt werden: Der Verzicht des Vorhabenträgers auf nächtliche Anlieferungen per LKW-Verkehr sollte in einem mit dem BLP verbundenen Durchführungsvertrag oder Baugenehmigung entweder per Selbstverpflichtung oder Nebenbestimmung festgelegt werden.

Beschluss:

Der Anregung zur Behandlung der Lkw-Lieferzeiten im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gefolgt.

Begründung:

Die Regelung der LKW-Anlieferung ausschließlich zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) dient dem angemessenen Schallschutz des angrenzenden Wohnens und damit der Rechtssicherheit der Planung.

12 BAIUD der Bundeswehr Stellungnahme vom 12.04.2023

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange **keine Einwände**.

13 Flughafen Braunschweig-Wolfsburg keine Stellungnahme

14 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 15.05.2023

Die o.g. Bebauungsplanänderung dient dem Ziel, dem im Plangebiet ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounter eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf 1.297 m² zu ermöglichen. Da sich der Standort des Aldi-Marktes unter raumordnerischen Gesichtspunkten in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befindet, muss zur Umsetzung der gewünschten Erweiterung von der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP Gebrauch gemacht werden. Eine solche Ausnahme kann nur auf der Grundlage eines städtebaulichen

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Konzepts gewährt werden. In der Begründung zur o.g. Bebauungsplanänderung wird als städtebauliches Konzept das am 30.09.21 vom Gemeinderat beschlossene "Kommunale Nahversorgungskonzept – Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre" des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner benannt.

Zu diesem Nahversorgungskonzept hatten wir gegenüber der Gemeinde Lehre im Mai 2021 Stellung genommen. Unsere weitgehende Zustimmung zu diesem Nahversorgungskonzept mussten wir im Fortgang wegen der Nicht-Berücksichtigung bestehender Einzelhandelsansiedlungsvorhaben am Standort Flechtorf/ Alte Berliner Straße leider wieder zurückziehen (siehe anliegende Mail an die Gemeinde Lehre vom 29.03.22). Aufgrund der Nicht-Berücksichtigung des Standortes Flechtorf/ Alte Berliner Straße sehen wir in dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre weder eine ausreichende Basis zur Steuerung der gemeindlichen Einzelhandelsentwicklung noch eine geeignete Grundlage zur Inanspruchnahme der landesplanerischen Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot.

Zur Realisierung der hier in Rede stehenden Aldi-Erweiterung wäre eine geeignete Grundlage zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom landesplanerischen Integrationsgebot also erst noch zu schaffen. Hierzu müsste das Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lehre um Zielsetzungen für den Standort Flechtorf/ Alte Berliner Straße ergänzt und diese Zielsetzungen durch geeignete Regelungen schließlich auch verbindlich abgesichert werden. Für entsprechende Abstimmungen stehen wir gern zur Verfügung.

Anlage: E-Mail der IHK Braunschweig an die Gemeinde Lehre vom 29.03.2022

Angesichts der uns jüngst zur Kenntnis gelangten Planungen zum massiven Ausbau des Fachmarktzentums an der Alten Berliner Straße in Flechtorf müssen wir es als offensichtlich bewusste Irreführung werten, von der Gemeinde Lehre im vergangenen Jahr zur Fassung ihres kommunalen Nahversorgungskonzeptes beteiligt worden zu sein, ohne dass in diesem Zusammenhang auf die parallel laufenden Planungen für das Fachmarktzentrum hingewiesen wurde.

So hat das gleiche Planungsbüro (Dr. Lademann & Partner) mit nur geringem zeitlichem Abstand sowohl das kommunale Nahversorgungskonzept (Endbericht vom 15.03.21) als auch das Verträglichkeitsgutachten zum Ausbau des Fachmarktzentums in Flechtorf (Endbericht vom 12.10.21) angefertigt. Da das aktuelle Vorhaben ganz erheblich durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen geprägt ist, wird es sich zweifellos stark auf die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Lehre auswirken. Ein solches Vorhaben – wie geschehen – aus dem kommunalen Nahversorgungskonzept vollständig auszublenden, entwertet das Konzept weitgehend. Unsere im Wesentlichen zustimmende Position zum kommunalen Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre, die wir am 20.05.21 per Mail an die Gemeinde übermittelt haben, ziehen wir daher zurück.

Ein Konzept, das wesentliche Aspekte seiner behandelten Thematik unbeachtet lässt, kann keine ausreichende Steuerungswirkung entfalten und ist daher auch nicht zur Legitimierung behördlichen Handelns geeignet. Dies betrifft auch die Bauleitplanung zur Aldi-Erweiterung im Südwesten von Lehre sowie die damit einhergehende Prüfung raumordnerischer Belange, die auf Basis des kommunalen Nahversorgungskonzeptes erfolgte. Nach unserer Auffassung kann das kommunale Nahversorgungskonzept nun nicht mehr zur Begründung der Aldi-Erweiterung im Südwesten von Lehre herangezogen werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird aufgrund der überarbeiteten Fachplanungen Nahversorgungskonzept und Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung ebenfalls überarbeitet.

Begründung:

Es hat ein Abstimmungsgespräch mit dem Regionalverband und dem Gutachter stattgefunden. Darauf wurde das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lehre und die Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben überarbeitet. Mit den Ergebnissen wird der Entwurf des Bauleitplans überarbeitet. Die Überarbeitung dient der rechtskonformen Aufstellung der vorliegenden Planung. Durch sie sind eine erneute Veröffentlichung des Bauleitplanentwurfs und die erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden notwendig.

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

15 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 11.05.2023

keine Bedenken

16 Finanzamt Helmstedt keine Stellungnahme

17 Polizeikommissariat Helmstedt Stellungnahme vom 04.05.2023

Aus hiesiger verkehrspolizeilicher Sicht bestehen derzeit keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

18 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt keine Stellungnahme

19 Gemeindebrandmeister der FFW, über: Gemeinde Lehre Stellungnahme vom 17.04.2023

Zu dem von Ihnen vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Lehre, nehmen wir als abwehrender Brandschutz gemäß Anforderung in Bezug auf diese Stellung.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich wird durch das bereits bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.

Gemäß dem § 2 NBauO handelt es sich bei der geplanten Gebäudeform um eine Verkaufsstätte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und somit um einen Sonderbau. An diesen können nach § 51 NBauO besondere Anforderungen gestellt werden.

Es wird durch den abwehrenden Brandschutz der Gemeinde Lehre, von einem Löschwasserbedarf für das geplante Gebäude von 1.600 l/min für 2 Stunden bzw. 96 m³/h für 2 Stunden ausgegangen. Diese Löschwassermenge wurde gemäß der technischen Regel DVGW Arbeitsblatt W 405, dem Merkblatt VB-Info Nr. 8 und 14 festgelegt und stellt eine besondere Anforderung dar.

Aufgrund verschiedener Netzzusammenhänge im Versorgungsgebiet und bereits erfolgter Stellungnahmen in diesem Straßenbereich ist davon auszugehen, dass der erforderliche Grundschutz nicht durch das öffentliche Trinkwassernetz abgedeckt werden kann.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes der Gemeinde Lehre sind bauliche Kompensationsmaßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung bzw. des Objektschutzes für das geplante Objekt erforderlich. Diese können in Form von unabhängigen Löschwasserentnahmestellen oder in Form einer Brandfrüherkennung durch eine flächendeckende Brandmeldeanlage gemäß DIN 14675-1 "Brandmeldeanlagen – Teil 1 Aufbau und Betrieb" mit Aufschaltung zu einer ständig besetzten Stelle der Feuerwehr erfolgen.

In wie weit die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung/ Nutzung ausreichend bemessen ist, wird im Zuge der Bauantragsstellung bewertet und zwischen Bauherren, dem Brandschutzprüfer des Landkreises Helmstedt und dem abwehrenden Brandschutz der Gemeinde Lehre abgestimmt.

Flächen für die Feuerwehr/ Feuerwehrezufahrt:

Gemäß den vorgelegten Flächennutzungsplänen werden Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen ausreichend bemessen. Sofern Gebäudeteile weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, sind Zuwegungen oder Zufahrten für die Feuerwehr gemäß "TB Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Diese könnten erforderlich werden, eine genaue Aussage ist nach Vorlage des Bauantrages möglich.

Feuerwehrplan:

Für die geplante bauliche Anlage wird im Zuge der Bauantragsstellung ein Feuerwehrplan gemäß DIN 14095 gefordert, dieser ist regelmäßig fortzuschreiben. Feuerwehrtrennschalter sind entsprechend einzuplanen, abzustimmen und anschließend im Feuerwehrplan darzustellen.

Dieser Feuerwehrplan wird gefordert um eine wirksame Brandbekämpfung, eine gezielte und sichere Rettung von Personen, eine schnelle Zugänglichkeit des Gebäudes zu ermöglichen und den Schutz der Einsatzkräfte sicherzustellen.

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes der Gemeinde Lehre kann der Erläuterung zum Brandschutz im vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi" nicht gefolgt werden. Eine abschließende Beurteilung kann ausschließlich im Bauantragsverfahren erfolgen.

Es bestehen außer den genannten Punkten keine Bedenken oder weiteren Anmerkungen zum geplanten Bebauungsplan und den Ausführungen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes gefolgt.

Beschluss:

Die Planung wird zum vorbeugenden Brandschutz unverändert beibehalten.

Begründung:

Der Wasserverband Weddel – Lehre hat nach Messung in der Örtlichkeit am 10.07.2023 erklärt: Über den Hydranten des Trinkwasserversorgungsnetzes in Lehre, Berliner Str. vor Nr. 4a, Hydrant Nr. H111, kann eine Wasserentnahme von 96 m³/h bei 1,5 bar über zwei Stunden bei einer Einzelnutzung des Hydranten erfolgen.

Die weiteren Hinweise des Trägers werden dem Vorhabenträger zur Beachtung bei der Hochbauplanung übermittelt.

Die Anforderungen an erforderliche Flächen für die Feuerwehr werden nach Auskunft des Vorhabenträgers durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan gezeigte Planung des Entwurfs des Bauleitplans erfüllt. Ggf. kann es darüber hinaus im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung zu Verpflichtungen von ergänzenden Anlagen oder Maßnahmen kommen.

20 **Bürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter; über: Gemeinde Lehre**

keine Stellungnahme

INTERESSENVERBÄNDE

IV1 Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V.

Stellungnahme vom 24.05.2023

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am südwestlichen Ortseingang innerhalb der bebauten Ortslage von Lehre, nordwestlich der Berliner Straße (L 295). Aufgrund der geplanten Erweiterung (Ersatzneubau) des Marktes soll an dieser Stelle zukünftig ein Angebot auf 1.297 m² Verkaufsfläche erfolgen.

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 ergeben sich bei keinem Schutzgut erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung.

Die Entwicklung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich entfällt daher.

Es bestehen seitens der Landwirtschaft **keine Bedenken**.

IV2 Feldmarkinteressentschaft Lehre, Hr. Schrieber

keine Stellungnahme

**GEMEINE LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BAUGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 15.05.2023	1
2	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 11.05.2023	2
3	Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 17.04.2023	3
4	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	3
5	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 05.05.2023	3
	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 15.05.2023	3
6	Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (ArL)	keine Stellungnahme	16
7	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Nord, Braunschweig	Stellungnahme vom 28.04.2023	16
8	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	17
9	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 14.04.2023	17
10	NLWKN, Betriebsstelle Süd	keine Stellungnahme	18
11	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 25.04.2023	18
12	BAIUD der Bundeswehr	Stellungnahme vom 12.04.2023	18
13	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg	keine Stellungnahme	18
14	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 15.05.2023	18
15	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 11.05.2023	20
16	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	20
17	Polizeikommissariat Helmstedt	Stellungnahme vom 04.05.2023	20
18	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	20
19	Gemeindebrandmeister der FFW, über: Gemeinde Lehre	Stellungnahme vom 17.04.2023	20
20	Bürgermeister als örtlicher Zivilschutzleiter; über: Gem. Lehre	keine Stellungnahme	21
INTERESSENVERBÄNDE			21
IV1	Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 24.05.2023	21
IV2	Feldmarkinteressentschaft Lehre, Hr. Schrieber	keine Stellungnahme	21
NACHBARGEMEINDEN			22
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	22
N2	Stadt Wolfsburg	keine Stellungnahme	22
N3	Gemeinde Cremlingen	keine Stellungnahme	22
N4	Gemeinde Calberlah	Stellungnahme vom 10.05.2023	22
N5	Gemeinde Meine	keine Stellungnahme	22
N6	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	22
N7	Samtgemeinde Isenbüttel	keine Stellungnahme	22
ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE			22
AN1	BUND, Landesverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme	22
AN2	Naturschutzbund Dtl. (NABU), Landesverband Nieders. e.V.	keine Stellungnahme	22
AN3	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN)	keine Stellungnahme	22
AN4	Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)	keine Stellungnahme	22
AN5	Landesverbd. Bürgerinitiativen Umweltschutz Nds. e.V. (LBU)	keine Stellungnahme	22
AN6	NaturFreunde Deutschlands, Landesverband Nds. e.V.	keine Stellungnahme	22
AN7	Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN)	keine Stellungnahme	22
ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE			22
Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.			22