

# **Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Asse**

Wirksame Fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR**

---

Bearbeiter\*innen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Sc. Arch. L. Beckmann, M. Pfau, A. Körtge

**Inhalt:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	11
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	12
1.4 Standortdiskussion – Sonderbaufläche "Einzelhandel"	12
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>14</b>
2.1 Sonderbaufläche (S) Einzelhandel	14
2.2 Erschließung	23
2.3 Ver- und Entsorgung	24
2.4 Baugrund	25
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>27</b>
3.1 Einleitung	27
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	27
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	27
3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	28
3.2.1 Schutzgüter	29
3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	31
3.2.3 Wechselwirkungen	32
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	32
3.3 Zusatzangaben	32
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	32
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	32
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
3.4 Quellenangaben	33
<b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>34</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>34</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>34</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>36</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB</b>	<b>37</b>
8.1 Planungsziel	37
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung	37
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>38</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Zum 01. Januar 2015 wurde im Rahmen der Fusion aus den beiden bisherigen Samtgemeinden Asse und Schöppenstedt die neue Samtgemeinde Elm - Asse gebildet. Diese neue Samtgemeinde umfasst 12 Mitgliedsgemeinden mit 33 Ortsteilen auf einer Fläche von 213,37 km<sup>2</sup>. Mit rd. 18.140 Einwohner\*innen ist es die zweitgrößte Kommune im Landkreis Wolfenbüttel (Stand 03.03.2021).

Sitz der Samtgemeindeverwaltung Elm - Asse ist das Rathaus in Schöppenstedt. Zudem steht den Bürgerinnen und Bürgern für die Verwaltungsgeschäfte ein Bürgerbüro in Remlingen zur Verfügung.

Die Änderungsfläche befindet sich im Ortsteil Remlingen der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt, innerhalb des Gebietes der ehemaligen Samtgemeinde Asse. Remlingen - Semmenstedt ist am 01.11.2016 im Rahmen der Fusion der beiden Gemeinden Remlingen und Semmenstedt gebildet worden. Die Flächennutzungsplanänderung wird als 20. Änderung der ehemaligen Samtgemeinde Asse von der Samtgemeinde Elm - Asse durchgeführt, da bis zur Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gem. § 204 Abs. 2 BauGB bei Gebietsänderungen bestehende Flächennutzungspläne fortgelten.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Nach regionalplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> sind der Ortsteil Remlingen der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt, sowie die Stadt Schöppenstedt, ehemals Samtgemeinde Schöppenstedt, Grundzentren der Samtgemeinde Elm - Asse. Diese übernehmen Versorgungsaufgaben für den Nahbereich.

Die Samtgemeinde Elm - Asse liegt im Osten des Landkreises Wolfenbüttel und grenzt im Süden und Osten an das Bundesland Sachsen - Anhalt. Im Norden der Stadt Schöppenstedt befindet sich der Höhenzug Elm, südwestlich davon liegt der wesentlich kleinere Höhenzug Asse. Im Norden und Westen grenzen die Samtgemeinden Nord-Elm und Sickinge an, während im Südwesten die Samtgemeinde Oderwald und die Stadt Wolfenbüttel die direkten Nachbarn sind.

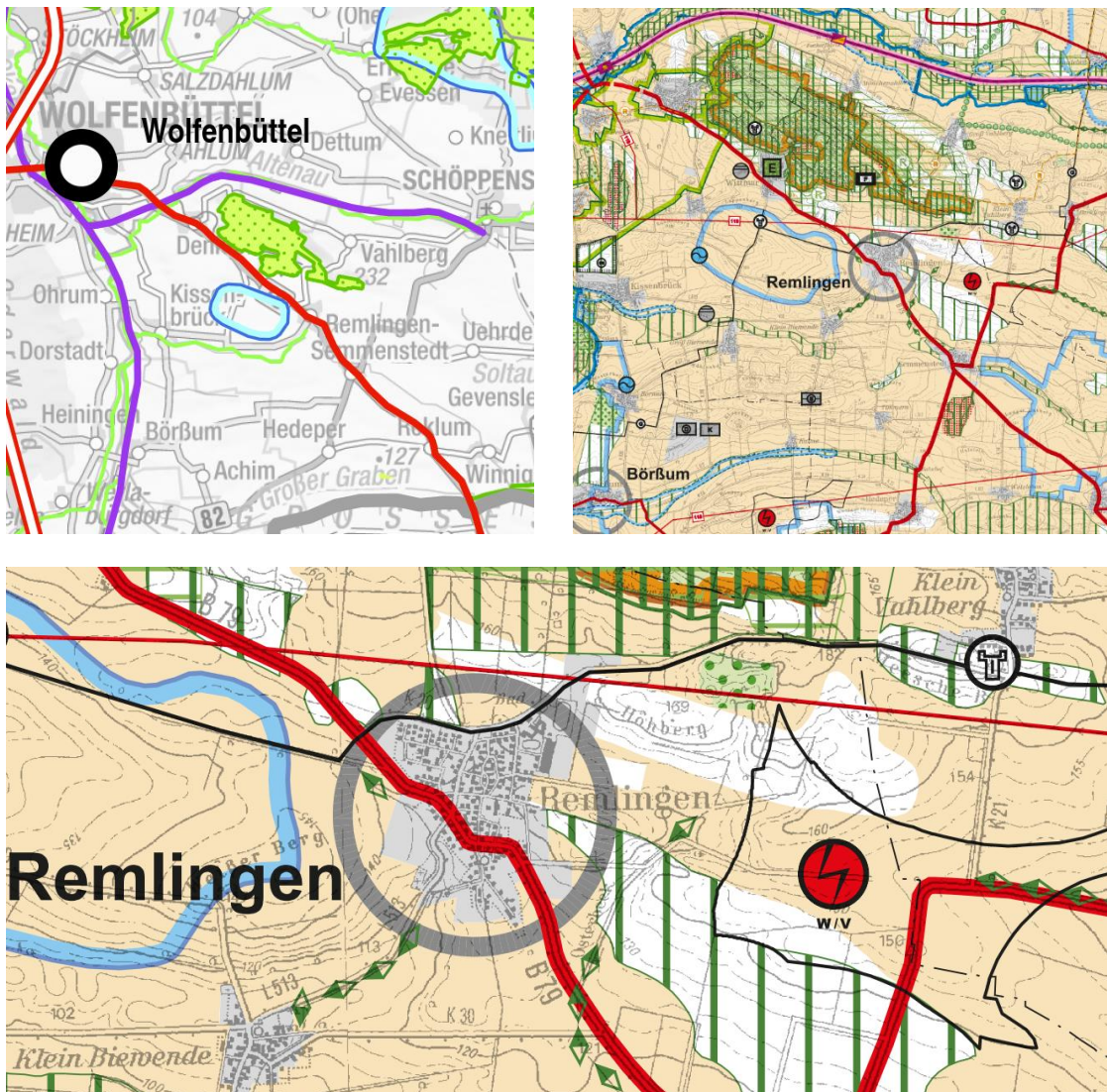
Die wichtigsten Verkehrsverbindungen sind die quer durch die Samtgemeinde führende Bundesstraße B 79 von Ost nach West, die Hauptverbindung zwischen Halberstadt und Braunschweig, sowie die Bundesstraße B 82 von Nord nach Süd. Neben den Hauptverkehrsadern B 79 und B 82 bilden die Landesstraßen L 625 und L 627, sowie eine Reihe von Kreisstraßen ein gut ausgebautes Verkehrsnetz. Im Bereich der Stadt Wolfenbüttel sind über kurze Wege ein Anschluss an die A 395 Braunschweig-Harz und die alte Trasse der B 4 gegeben.

Das Samtgemeindegebiet liegt im ländlichen Raum und gehört zur naturräumlichen Einheit des Ostbraunschweiger Hügellandes. Es ist in die Landschaftseinheiten Schöppenstedter Lößmulde, Remlinger Lößmulde und Asse-Elm Hügelland weiter untergliedert. Im Norden wird der Samtgemeindebereich durch den Höhenrücken des Elms begrenzt, im Süden durch die Niederung des Großen Bruchs.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änd. Mai 2020

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel



Kartenausschnitt oben links: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)  
oben rechts / unten: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

### –Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) <sup>2)</sup>

Großteile des nördlich von Remlingen gelegenen Höhenzugs Asse sind als Vorranggebiet "Natura 2000" (3.1.3) festgelegt.

Die von Remlingen südwestwärts gelegene Niederung des Großen Grabens ist als Vorranggebiet "Biotopverbund"(3.1.2) mit linienhafter Ausprägung dargestellt, ebenso die nördlich der Asse verlaufende Altenau. Beide Gewässer münden rund 7 km westlich von Remlingen in die süd - nördlich verlaufende Oker, die ebenfalls als Vorranggebiet "Biotopverbund" festgelegt ist. Westlich von Remlingen, etwa 1,3 km von der Änderungsfläche entfernt, befindet sich das Vorranggebiet "Kissenbrück" für die Trinkwassergewinnung (3.2.4). Die B 79 von Halberstadt nach Wolfenbüttel bzw. Braunschweig führt als Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" durch Remlingen und entlang der Änderungsfläche.

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Die Asse ist nicht nur als Vorranggebiet "Natura 2000" (III 1.3 (1)) festgelegt, sondern auch als Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" (III 1.4 (9)) und in Teilflächen als Vorranggebiet für "Natur- und Landschaft" (III 1.4 (6) / (8)) dargestellt, das gleichzeitig mit der Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für "Erholung" (III 2.4 (5)) überlagert ist. Teilbereiche sind als Vorranggebiet für "ruhige Erholung in Natur und Landschaft" (III 2.4 (4)) festgelegt. Der Großteil der Asse wird als Vorbehaltsgebiet "Wald" (III 2.2 (4)) mit einer besonderen "Schutzfunktion des Waldes" (III 2.2 (9)) dargestellt. Außerdem führt über den Höhenzug ein Vorranggebiet für einen "regional bedeutsamen Wanderweg (Reiten)" (III 2.4 12/13)). Im Umfeld von Wittmar und Klein Vahlberg sind insgesamt vier Vorranggebiete für "kulturelle Sachgüter" (III 1.5 (2)) festgelegt. Nördlich des Ortsteils Remlingen wird das "stillgelegte Endlager-Forschungsbergwerk Asse" nachrichtlich dargestellt.

Westlich der Asse befindet sich zwischen den Niederungsbereichen von Oker und Altenau das Vorranggebiet für die "siedlungsbezogene Freiraumentwicklung" (III 1.2 (4)). Innerhalb dieses Vorranggebietes liegen die Ortslagen Groß Denkte, Klein Denkte und Neindorf sowie der Höhenzug des Ösel. Dieser ist als Vorranggebiet für "Natur und Landschaft" (III 1.4 (6) / (8)) gekennzeichnet, das "von Aufforstungen freizuhalten" ist (III 2.2 (8)).

Eine strukturierte, kleinteilige Landschaft mit bewegtem Relief ist kennzeichnend für das Samtgemeindegebiet, das in einem Vorbehaltsgebiet für "Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertrags)" (III 2.1 (6) und III 3 (3)) liegt. Die Schöppenstedter Mulde und die Remlinger Lößmulde bestimmen mit weiten großflächigen Ackerfluren und flachwelligem Relief das Landschaftsbild im Süden und Osten. Gliedernde Landschaftselemente sind Baumreihen und Hecken entlang von Erschließungswegen. Im Süden grenzt der Samtgemeindebereich an die naturräumliche Einheit des "Großen Bruchs", eines siedlungsarmen Urstromtals mit vorwiegender Ackernutzung<sup>3)</sup>.

Ein größeres Vorbehaltsgebiet für "Natur und Landschaft" (III 1.4 (9)) umfasst den Ösel bis zur Okerniederung. Weitere Flächen, die als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt sind, liegen östlich von Remlingen sowie südlich von Wetzleben und Roklum mit dem Höhenzug des Ochsenbergs und des Bruchbergs.

Das Große Bruch, das gleichzeitig die südliche Samtgemeindegrenze bildet, ist als Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" (III 1.4 (9)) und in Teilflächen als Vorranggebiet für "Natur- und Landschaft" (III 1.4 (6) / (8)) dargestellt, das gleichzeitig mit der Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für "Erholung" (III 2.4 (5)) überlagert ist.

Westlich von Remlingen und südöstlich von Semmenstedt sind Vorranggebiete für die "Wassergewinnung" festgelegt (III 2.5.2 (6)). Die Niederungen des Großen Grabens sowie der Oker und Altenau sind Vorranggebiete für den "Hochwasserschutz" (III 2.5.4 (4)).

Raumbedeutsame Windenergieanlagen befinden sich innerhalb der Vorranggebiete für "Windenergienutzung" (IV 3.4.1 (1)) südlich von Uehrde, östlich von Remlingen und westlich von Hedeper. Sie stellen aufgrund ihres Erscheinungsbildes (Bauhöhe, Dynamik) in einer solchen Landschaft weit in den Raum hineinreichende, landschaftsbildprägende Elemente dar, die weithin sichtbar sind.

---

<sup>3)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel 1997 / 2005

### – Einzelhandelskonzept <sup>4)</sup> der Samtgemeinde Elm - Asse 2021

Maßgebliche Relevanz haben die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Aufstellung der ortsspezifischen Sortimentsliste für die Samtgemeinde Elm - Asse.

Untersucht wurden die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung, da der Einzelhandel sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert sieht, insbesondere der Online-Handel auch in Bezug auf den Online-Lebensmittelhandel, der sich noch in der Pionierphase befindet. Ein weiterer Aspekt waren die veränderten Ansprüche der Kundschaft, die nicht nur in puncto Qualität steigen, sondern mittlerweile soll das Einkaufen über den reinen Versorgungsaspekt hinausgehend als Erlebnis und aktive Freizeitgestaltung fungieren (Erlebniseinkauf).

Ein Punkt waren die aktuellen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel. Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozessveränderungen zu sehen. Auch wurden die aktuellen Auswirkungen (die selbstredend noch nicht abschließend betrachtet werden können) der Corona-Pandemie in die Betrachtungen einbezogen. Wichtig sind die Auswirkungen auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde Elm - Asse.

Das Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde Elm - Asse macht zum Standort Remlingen folgende Aussagen:

Im zweiten Grundzentrum Remlingen in der Gemeinde Remlingen - Semmenstedt war zum Erhebungszeitpunkt kein Einzelhandelsbestand vorhanden. Der definierte perspektivische zentrale Versorgungsbereich Remlingen übernimmt somit innerhalb der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt eher eine Funktion für die Bereitstellung komplexerer Nutzungen.

Grundsätzlich gilt es für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche neben der aktuellen Situation auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten und geplante Versorgungsfunktionen zu berücksichtigen. Das Grundzentrum Remlingen besitzt raumordnerisch die Versorgungsaufgabe mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus war im Ortsteil Semmenstedt bis zum August 2017 bereits ein ALDI-Lebensmittelmarkt angesiedelt, sodass eine Nahversorgung in der Gemeinde Remlingen - Semmenstedt und für angrenzende Gemeinden schon einmal gegeben war. Um der raumordnerischen Versorgungsfunktion nachkommen zu können und weitere Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarfsbereich im festgelegten periodischen Kongruenzraum Remlingen zu verhindern, ist eine perspektivische Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Remlingen wichtig.

Die Cima empfiehlt daher die konkrete Festsetzung des definierten zentralen Versorgungsbereiches Remlingen, der perspektivisch geplant sowie nach und nach zu einem wichtigen ergänzenden Versorgungsstandort in der Samtgemeinde Elm - Asse entwickelt wird.

---

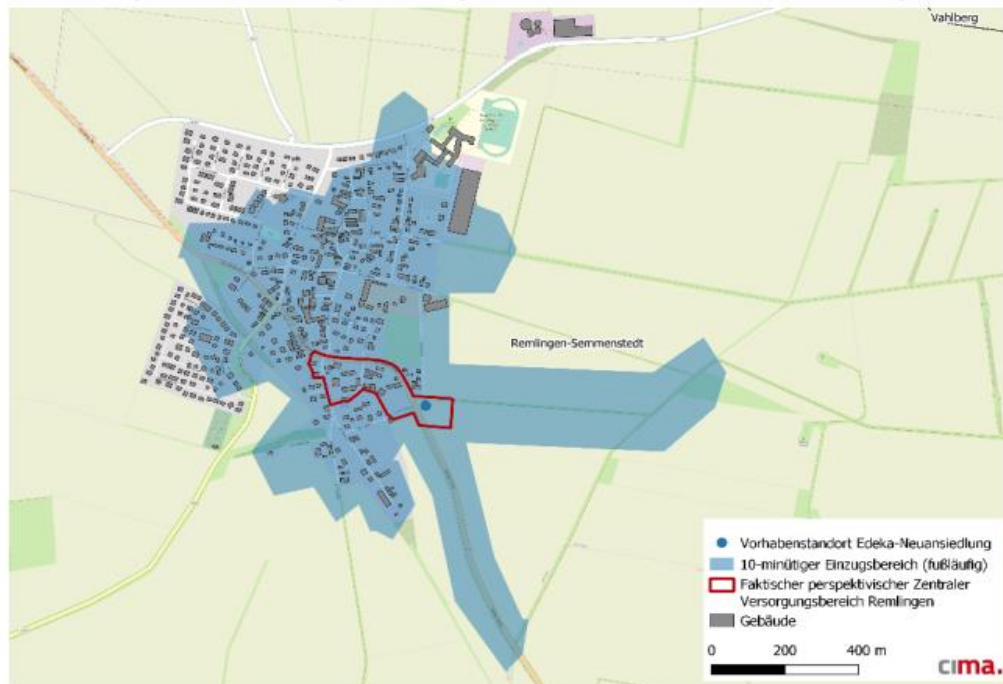
<sup>4)</sup> Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm - Asse 2021, Cima, Hannover, 25.02.2021

### -Verträglichkeitsgutachten der Gemeinde Remlingen

Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens führt das Gutachten<sup>5)</sup> Folgendes aus:

Eine nicht raumbedeutsame Versorgung bedingt sich typischerweise durch eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50% zu rechnen in fußläufiger Erreichbarkeit. In begründeten Fällen kann die Kaufkraftbindung auch höher ausfallen. Das LROP sieht hierzu nicht einen pauschalen Entfernungsradius, sondern eine maximale Gehzeit von 10 Minuten als maßgeblich an. Hierzu zeigt Abbildung 25 den Einzugsbereich für das EDEKA-Planvorhaben in Remlingen.

**Abbildung 25: 10-minütiger Einzugsbereich Planvorhaben (fußläufig)**



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2020

Bearbeitung: cima, 2020

Der nächstliegende Lebensmittelmarkt vom Vorhabenstandort und dem zugehörigen fußläufigen Einzugsgebiet in Remlingen befindet sich in einer Entfernung von circa 7 Minuten (6,7 Kilometer) mit NETTO Marken-Discount in Groß Denkte. Da auch sonst vor Ort bis auf einen Tankstellenshop in Semmenstedt kein Einzelhandelsbestand für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist, kann für die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich mit 65 % begründbar eine höhere Kaufkraftbindungsquote als üblich angesetzt werden, da das konkurrierende Angebot weiter entfernt ist. Aus der Einwohneranzahl von 804 Einwohnern im fußläufigen Radius und der Kaufkraftkennziffer ergibt sich in Kombination mit den Verbrauchsausgaben bei Nahrungs- und Genussmitteln insgesamt ein Nachfragepotenzial von 1,75 Mio. €. Durch die angesetzte Bindung von 65,0 % liegt das abgeschöpfte Nachfragepotenzial noch bei 1,14 Mio. €. Da für das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Gesamtumsatz von 4,25 Mio. € prognostiziert wird, können somit lediglich 26,7 % des Planumsatzes durch Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich aufgebracht werden. Dies zeigt, dass

<sup>5)</sup> Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Leipziger Straße, Gemeinde Remlingen-Semmenstedt (Ortsteil Remlingen), cima, Hannover, 31.03.2021

das Vorhaben durchaus kleinräumig wirkt, da im fußläufigen Einzugsgebiet sowie in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt mit hohen Bindungsquoten zu rechnen ist. Eine Nicht-Raumbedeutsamkeit kann allerdings nicht festgestellt werden. Hierzu befinden sich die weiteren Ortsteile der Gemeinde mit seinen insgesamt 2.395 Einwohnern zu weit und nicht fußläufig angebunden vom Vorhabenstandort entfernt. Die Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens würde allerdings den Kriterien entsprechen, da in der Analyse für den EDEKA-Markt von einem Anteil periodischer Sortimente von mindestens 90 % ausgegangen wird.

Das Planvorhaben gilt somit als raumbedeutsam, da mehr als 50 % des Umsatzes von außerhalb des fußläufigen Bereiches stammt. Daher muss eine Anwendung des LROP Niedersachsen 2017 erfolgen, wozu die weiteren Ge- und Verbote geprüft worden sind. Alle wurden eingehalten.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Remlingen wurde im Verträglichkeitsgutachten wie folgt festgelegt:

Im Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm-Asse 2021 wird der perspektivische zentrale Versorgungsbereich Remlingen vorgestellt, in dem sich auch das Planvorhaben befindet. Da sich der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt und im Zentralen Ort Remlingen trotz der Funktion als Grundzentrum aktuell lediglich auf einen Tankstellenshop im Ortsteil Semmenstedt konzentriert, orientiert sich die Abgrenzung primär an komplementären Dienstleistungen bzw. Versorgungseinrichtungen (u.a. Bürgerbüro inkl. Polizei und weiterer ergänzender Nutzungen, Volksbank, Kirche) sowie dem planerischen Willen der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in fußläufig gut erreichbarer und damit zusammenhängender kurzer Entfernung an der Leipziger Straße. Gemäß der Abgrenzung befindet sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage. Auch eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist über die in lediglich 3 Minuten (260 Meter) fußläufig entfernt gelegene Bushaltestelle Remlingen Gemeindeverwaltung mit der Linie 710 in die Richtungen Wolfenbüttel und Winnigstedt gegeben.

Der Einzelhandelsmarkt befindet sich zwar am Rande des faktischen zentralen Versorgungsbereichs, Flächenpotenziale in den räumlich zentral gelegeneren Ortsbereichen sind aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen jedoch nicht vorhanden. Insofern ergibt sich für den Edeka-Markt auch keine Standortalternative, die zur Absicherung des Betriebs notwendige Erweiterung an anderer Stelle im zentralen Versorgungsbereich umzusetzen. Der Vorhabenstandort ist zudem an den ÖPNV angebunden.

Das Vorhaben als Nahversorger ist in einem Grundzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet.

#### **- Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK)**

Zur Steuerung gleicher Lebensverhältnisse im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und zur Hierarchisierung der Zentren sowie unter Beachtung der übergeordneten raumordnerischen Ziele gilt das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept des Regionalverbandes Großraum Braunschweig<sup>6)</sup>.

Innerhalb der Fortschreibung 2018 sind Orientierungsrahmen zur Ersteinschätzung der Standortgüte und der Verkaufsflächendimensionierung von Planvorhaben verankert. Die Samtgemeinde Elm-Asse ist dabei mit zwei Grundzentren vertreten und gehört zu den Mitgliedsgemeinden mit einer geringen Bevölkerungsdichte (< 100 Einwohner je

---

<sup>6)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig (Hrsg.): Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018, Leipzig, 03.08.2018



---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

km<sup>2</sup>). Die Entwicklung der Betriebe auf Ebene der kreisfreien Städte sowie Landkreise im Zeitraum wurde im Zeitraum von 2009 bis 2017 betrachtet, dabei wird ein flächendeckender Rückgang der Betriebszahlen offensichtlich, wobei die Landkreise Goslar (-23,5 %), Wolfenbüttel (-23,2 %) und Gifhorn (-20,3 %) die höchsten relativen Betriebsrückgangsquoten aufweisen. Mit dem Rückgang der Gesamtbetriebszahl im Großraum Braunschweig um 18,5 % im Zeitraum von 2009 bis zum Jahr 2017 liegt die jährliche Rückgangsquote mit rd. 2,4 % mehr als doppelt so hoch wie die des bundesweiten Durchschnitts (-1 % pro Jahr). Wird die Entwicklung der Betriebszahlen auf kommunaler bzw. (Samt-) Gemeindeebene betrachtet, zeigt sich, dass die degressive Betriebszahlentwicklung besonders in den Räumen hoch ist, die gleichzeitig die niedrigsten Bevölkerungsdichten und die höchsten Bevölkerungsrückgänge aufweisen, besonders in den drei oben genannten Landkreisen. Auch die Verkaufsflächenentwicklung ist in der Samtgemeinde rückläufig (-19,9% - 0,0%). Der Landkreis Wolfenbüttel hat im Verbandsgebiet mit 1,28 m<sup>2</sup> je Einwohner die geringste Verkaufsflächenausstattung (Großraum Braunschweig 1,81 m<sup>2</sup> je Einwohner / Bundesdurchschnitt liegt (1,51 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner).

Eine noch größere Spannweite der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner ist jedoch in den Grundzentren zu beobachten. Diese ist auf der einen Seite auf das Vorhandensein von großformatigen Lebensmittelmärkten in leistungsstarken Grundzentren, auf der anderen Seite auf das Fehlen von Lebensmittelmärkten in Grundzentren mit geringem Bevölkerungspotenzial (bspw. Heeseberg) zurückzuführen.

Die Samtgemeinde Elm Asse verzeichnet demnach gem. REHK in dem Zeitraum seit 2009 einen Rückgang der Betriebe des Einzelhandels um - 41% und der Verkaufsflächen um - 16%. Die Verkaufsflächen der Angebotssituation gesamt (für Nahrungs- und Genussmittel, sonstigen kurzfristigen Bedarf sowie mittelfristigem und langfristigen Bedarf liegt bei 0,61 m<sup>2</sup> je Einwohner, für Nahrungs- und Genussmittel alleine bei 0,36 m<sup>2</sup> je Einwohner.

Die Leitlinie der Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung zielt insbesondere auf eine Sicherung und Verbesserung der flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs ab. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie der zunehmenden Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung im ländlichen Raum stellt dies eine besondere Herausforderung dar und erfordert bei einem Planvorhaben im Lebensmittelmarkt- oder Drogeriemarktsegment eine besondere Sensibilität hinsichtlich der Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen.

Die Leitlinie der Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung hat bewährt und wird fortgeschrieben. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf eine Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsangeboten in den Städten und Gemeinden des ländlichen Raums liegen, die im besonderen Maße von Bevölkerungsrückgängen und Alterung der Bevölkerung betroffen sind. Für die Samtgemeinde wird eine negative Bevölkerungsentwicklung in dem Zeitraum von 2016 – 2025 von - 3% prognostiziert.

Nach Prüfung aller Kriterien sind Einzelhandelsgroßvorhaben mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Standorten nach LROP 2.3, wie er hier vorliegt, bei standortgerechter Dimensionierung möglich.

### **Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept, Fortschreibung 2018**

Orientierungsrahmen zur Ersteinschätzung der Standortgüte und der Verkaufsflächendimensionierung von Planvorhaben

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**Quelle: Darstellung Stadt + Handel.**

**Tab. 23: Ersteinschätzung von Planvorhaben: Standortgüte**

Standort	Einzelhandelsgroß- vorhaben mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel	Einzelhandelsgroß- vorhaben mit zentren- und sonstigen nahversorgungs- relevanten Hauptsortiment**	Einzelhandelsgroß- vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment***
Versorgungskern gem. REHK*	+	+	+
sonst. zentraler Versorgungsbereich gem. LROP*	+	+	+
Standorte nach LROP 2.3 Ziffer 05 S. 3	+	-	+
Weitere Standorte des zentralen Siedlungsgebiets	-	-	+
Außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	-	-	-

+ zulässig bei standortgerechter Dimensionierung  
 - nicht Zulässig  
 \* Zusätzlich städtebaulich integrierte Lagen im räumlichen Zusammenhang mit dem Versorgungskern/ zentralem Versorgungsbereich,  
 \*\* in Grundzentren nur zur wohnortsnahen Versorgung  
 \*\*\* max. 10% bzw. 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevantes Randsortiment gem. regionaler Sortimentsliste, in Grundzentren nur zur wohnortsnahen Versorgung

## – Fläche

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche innerhalb der ehemaligen Samtgemeinde Asse, an der Ortsrandlage von Remlingen. Die Änderungsfläche ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich übernommen worden und ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aktuell wird sie ackerbaulich genutzt. Westlich wird die Änderungsfläche von der B 79 begrenzt, nördlich größtenteils von weiterer Siedlungsfläche die teils besiedelt, teils ackerbaulich genutzt wird. Ansonsten ist die Änderungsfläche von Vorbehaltsgebiet für "Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)" (III 2.1 (6) und (III 3 (3)) umgeben, das ebenso genutzt wird.

Aufgrund der Funktion als Grundzentrum hat die Ortschaft Remlingen die Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Laut LROP sollen, zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse, die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Die Siedlungsbereiche der Samtgemeinde sind so zu entwickeln, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit, Erholung und die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2.3 02)

Remlingen verfügt über keine Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen. Im Rahmen der Planung zur Neuansiedlung eines Einzelhandelsmarktes an der Leipziger Straße ist ein Verträglichkeitsgutachten<sup>7)</sup> von der cima Beratung + Management GmbH erstellt worden. Für die Samtgemeinde wurde eine Einzelhandelskonzept<sup>8)</sup> erarbeitet.

Eine Auseinandersetzung mit den festgelegten Zielen der Raumordnung, insbesondere auch mit dem in dieser Änderung mit vorbereiteten Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandel erfolgt im Rahmen der Begründung (Kapitel 2.0 Planinhalt/ Begründung).

#### – ÖPNV

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" in Remlingen befindet sich verkehrsgünstig an der B 79, die Remlingen mit Semmenstedt verbindet. Der Änderungsbereich ist von beiden Ortsteilen gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Remlingen, Gemeindeverwaltung" befindet sich in ca. 250 m Entfernung und bindet Remlingen mit der Linie 710 sowohl Richtung Südosten an weitere Ortslagen im Samtgemeindegebiet, als auch Richtung Nordwesten an das Mittelzentrum Wolfenbüttel an.

## **1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

---

Die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elm - Asse wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans für die ehemalige Samtgemeinde Asse entwickelt (Stand 18. Änderung), da bis zur Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Samtgemeinde Elm - Asse gem. § 204 Abs. 2 BauGB bei Gebietsänderungen bestehende Flächennutzungspläne fortgelten.

Zum 01. Januar 2015 wurde im Rahmen der Fusion aus den beiden bisherigen Samtgemeinden Asse und Schöppenstedt die neue Samtgemeinde Elm - Asse gebildet. Die Gemeinde Remlingen - Semmenstedt wurde am 01. November 2016 aus den beiden Gemeinden Remlingen und Semmenstedt gebildet.

Mit dem Stand der 14. Änderung wurde der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Asse gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht. Damit einhergehend wurde die Darstellung des Flächennutzungsplans auf die digitale Kartengrundlage (ALK) umgestellt. Das ehemalige Samtgemeindegebiet Asse wie auch die Ortslagen (städtebauliche Aktivzonen) sind im Maßstab 1: 10.000 dargestellt. Für die ehemalige Samtgemeinde Schöppenstedt ist der wirksame Flächennutzungsplan im Maß-

---

<sup>7)</sup> Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Leipziger Straße, Gemeinde Remlingen - Semmenstedt (Ortsteil Remlingen), Cima, Hannover, 31.03.2021

<sup>8)</sup> Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm - Asse 2021, Cima, Hannover, 25.02.2021

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

stab 1: 25.000 bzw. 1: 5.000 für den Samtgemeindebereich nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV´90) dargestellt. Eine Umstellung auf eine digitale Darstellung im Maßstab 1: 10.000 soll hier ebenfalls erfolgen. Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) sind die Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) ausgewiesen, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Entwicklungsspielraum offen zu lassen.

Für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung kommt das Baugesetzbuch in der z. Zt. geltenden Fassung zur Anwendung.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans**

---

Die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Darstellung des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den hierdurch veränderten Flächenansprüchen anzupassen.

In der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt soll im Ortsteil Remlingen die Neuansiedlung eines Lebensmittel - Marktes an der Leipziger Straße stattfinden. Für den Supermarkt wird dabei eine Verkaufsfläche(VKF) von 1.010 m<sup>2</sup> und eine Bäckerei / ein Café mit 60 m<sup>2</sup> geplant (gesamt 1.070 m<sup>2</sup> VKF). Demnach wird eine Großflächigkeit erreicht. Diese Größe entspricht den Ansprüchen an wirtschaftlich zu betreibenden, modern aufgestellten und für den Kunden ansprechenden Geschäfte, auch in ländlichen Gebieten.

Seit der Schließung des ALDI-Marktes im Ortsteil Semmenstedt im August 2017 gibt es in der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt bis auf ein geringfügiges Angebot an der Raiffeisen - Tankstelle keinen Einzelhandelsbestand. Daher müssen sowohl die Einwohner der Gemeinde als auch insbesondere des sonstigen südöstlichen Bereichs der Samtgemeinde Elm - Asse (Gemeinden Hedeper und Roklum) weite Wege zu den nächstgelegenen Standorten zurücklegen. Die Lage des Vorhabenstandortes bietet hier Chancen für eine bessere Versorgung der Bevölkerung in der Breite.

### **1.4 Standortdiskussion – Sonderbaufläche "Einzelhandel"**

---

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm, 1. Änderung aus dem Jahr 2020 ist nur die Gemeinde Remlingen der Mitgliedsgemeinde Remlingen – Semmenstedt als Grundzentrum festgelegt. Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden: Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf (zu 1.1.1 S. 22 RRÖP).

Die Grundzentrale Festlegung durch die Raumordnung ist nicht zu verwechseln mit der Mitgliedsgemeinde Remlingen – Semmenstedt. Diese kommt mit der Planung ihrer Aufgabe, entsprechend ihrer grundzentralen Funktion, im Ortsteil Remlingen nach, Einrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung zu stellen und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Das genannte Vorhaben selbst ist raumbedeutsam und somit nur im Grundzentrum Remlingen zulässig. Hierzu hat die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt ein Verträglichkeitsgutachten für den Ortsteil Remlingen in Auftrag gegeben und die Samtge-

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

meinde Elm-Asse ein Einzelhandelskonzept. Diese wurden im Vorfeld mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig, der die regionale Raumordnung vertritt, abgestimmt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Standortuntersuchung für mögliche Standorte zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Remlingen durchgeführt.

Dabei befinden sich alle potentiellen Standorte in Ortsrandlage, da der zentrale Bereich durch dichte Wohnbebauung geprägt ist. Eine ausreichend große Baulücke in zentraler Lage, die für eine Ansiedlung in Frage käme, ist nicht vorhanden.

Untersucht wurden Standorte an regionalen und überregionalen Straßen wie Kreis- und Landesstraßen, über die eine gute verkehrsgeografische Anbindung gegeben ist, da gerade im ländlichen Raum Einkäufe überwiegend mit dem Pkw auf dem Weg vom / zum Arbeitsplatz erfolgen.

Zusätzlich sollte auch die Nähe zur Wohnbebauung gegeben sein, um eine fußläufige Ein- und Anbindung sicherzustellen, die auch ältere Menschen bzw. Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, berücksichtigt.

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf den Kernort Remlingens. Eine Ausdehnung der Überprüfung auf den Ortsteil Semmenstedt oder auf das gesamte Samtgemeindegebiet ist für diese Nutzung städtebaulich und siedlungsstrukturell nicht sinnvoll, da es sich nicht um eine "beliebige" Siedlungsentwicklung handelt, sondern um eine Ergänzung der Infrastruktur am Hauptort und die Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Sonderbaufläche (S) Einzelhandel

---

Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Remlingen sollen rd. 0,99 ha, die bisher Teil einer größeren gewerblichen Baufläche sind, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt werden. Aktuell sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche wird erforderlich, da es sich bei dem Planvorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, das eine Gesamtverkaufsflächengröße von 1.070 m<sup>2</sup> erreichen wird. Daher wird auch die Erstellung eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens erforderlich.

Parallel zur Flächennutzungsplanung stellt der Ortsteil Remlingen den Bebauungsplan "Nahversorger Remlingen" auf. Hierzu wurde ein "Verträglichkeitsgutachten zur Neuan siedelung eine EDEKA – Marktes an der Leipziger Straße" (CIMA 31.03.2021) erstellt.

Mit diesem Projekt wird Remlingen den Anforderungen an ein Grundzentrum gerecht. Bisher gibt es keine Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit Lebensmittelgütern in der Mitgliedsgemeinde, sondern eher eine Funktion für die Bereitstellung komplexer Nutzungen, was die Notwendigkeit der geplanten Ansiedlung unterstreicht.

Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept und des Verträglichkeitsgutachten der cima:

▪ Zitatbeginn

Grundsätzlich gilt es für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche neben der aktuellen Situation auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten und geplante Versorgungsfunktionen zu berücksichtigen. Das Grundzentrum Remlingen besitzt raumordnerisch die Versorgungsaufgabe mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus war im Ortsteil Semmenstedt bis zum August 2017 bereits ein ALDI-Lebensmittelmarkt angesiedelt, sodass eine Nahversorgung im Ortsteil Remlingen – Semmenstedt und für angrenzende Gemeinden schon einmal gegeben war. Um der raumordnerischen Versorgungsfunktion nachkommen zu können und weitere Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarfsbereich im festgelegten periodischen Kongruenzraum Remlingen zu verhindern, ist eine perspektivische Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Remlingen wichtig.

Der Vorhabenstandort des anzusiedelnden Marktes befindet sich samt vorgelagertem Parkplatz im südöstlichen Bereich des in der Gemeinde größten Ortsteils Remlingen südlich der Parkstraße und östlich der Leipziger Straße. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist innerhalb der Gemeinde als positiv zu bezeichnen. Für den motorisierten Individualverkehr können alle Einwohner der Gemeinde den Standort über die Leipziger Straße (B 79) sehr gut erreichen. Insbesondere die beiden größten Ortsteile Remlingen und Semmenstedt sind durch die Lage optimal angebunden. Der Standortbereich mit den relevantesten Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Bürgerbüro, Kirche, Volksbank) im Ortsteil Remlingen ist fußläufig über den Weg Wittmar und die Straße Im Winkel innerhalb von 3 Minuten (250 Meter) schnell zu erreichen. Auch die nächstgelegene Bushaltestelle Remlingen Gemeindeverwaltung, an der die Linie 710 verkehrt, ist ebenfalls zu Fuß innerhalb von 3 Minuten (260 Meter) erreichbar.

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Insbesondere der potenzielle EDEKA-Standort unterstreicht den konkret geplanten Entwicklungscharakter und würde eine Versorgung mit Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen.

Die CIMA empfiehlt daher die konkrete Festsetzung des definierten zentralen Versorgungsbereiches Remlingen, der perspektivisch geplant sowie nach und nach zu einem wichtigen ergänzenden Versorgungsstandort in der Samtgemeinde Elm - Asse entwickelt wird.

▪ Zitatende

**– Raumordnerische Ziele: Kongruenz / Konzentration / Integration/Abstimmung/Beeinträchtigung**

Im Vorfeld der Planung wurde eine städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Vorhaben gemäß den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung gemäß LROP 2017 und RROP für den Großraum Braunschweig 2008 (unter Berücksichtigung des Kriterienkatalogs des REHK<sup>9)</sup> für Einzelhandelsgutachten zwecks raumordnerischer Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben des Regionalverbands Großraum Braunschweig) innerhalb einer Verträglichkeitsuntersuchung<sup>10)</sup> erarbeitet.

Am Standort Leipziger Straße in Remlingen soll ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer aktiv betriebenen Gesamtverkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Durch die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu prüfen. Dazu ist die Planung gem. § 16 NROG mit der zuständigen Landesplanungsbehörde abzustimmen. Beurteilungsmaßstäbe bilden Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) bzw. Abschnitt 2.1 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP):

- In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeindegebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP)
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP)
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP)

---

<sup>9)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig (Hrsg.): Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018, Leipzig, 2018

<sup>10)</sup> Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Leipziger Straße, Gemeinde Remlingen - Semmenstedt (Ortsteil Remlingen), CIMA, Hannover, 31.03.2021  
Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm - Asse 2021, CIMA, Hannover, 25.02.2021

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP)

Aus beiden Gutachten ergibt sich für die geplante Ansiedlung des Einzelhandelmarktes folgendes:

**– Kongruenzgebot (LROP 2017 Ziff. 03)**

*In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Nach dem LROP ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes anzunehmen, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches erzielt würde.*

Nach der Begründung zum LROP (Ziff. 03, Satz 1, zu Abschnitt 2.3) ist der Kongruenzraum eines Grundzentrums im Regelfall das Stadt- bzw. das Samt-/Einheitsgemeindegebiet (vgl. 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) garantiert die kommunale Selbstverwaltung und damit die Planungshoheit für Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, nicht aber für überörtliche Angelegenheiten. Im Einklang mit dem Auftrag der gemeindlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung der eigenen Gemeinde (§ 4 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)) korrespondiert die Ausrichtung der grundzentralen Kongruenzräume – ebenso wie die grundzentralen Verflechtungsbereiche gemäß Abschnitt 2.2 – daher mit den Gemeindegrenzen.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt, welche gemäß RROP für den Großraum Braunschweig die Funktion eines Grundzentrums wahrnimmt. In Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente hat Remlingen als Zentraler Ort die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung im grundzentralen Kongruenzraum. Da in der Samtgemeinde Elm - Asse zwei Grundzentren abgegrenzt sind, wurde der Kongruenzraum im Regionalen Einzelhandelskonzept für periodische Sortimente zwischen Schöppenstedt und Remlingen aufgeteilt. Zum Kongruenzraum von Remlingen gehören dabei neben der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt ebenfalls die Mitgliedsgemeinden Denkte, Hedeper, Kissenbrück, Roklum und Wittmar

Für die Erfüllung des Kongruenzgebotes ist es im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes sowie in den periodischen Sortimenten des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb des skizzierten maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraums stammen darf. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme wurde auch für die aperiodischen Sortimente des Vorhabens die 30 %-Grenze für diesen Kongruenzraum angenommen. So wird das Vorhaben insgesamt und sortimentsbezogen geprüft.

Die auf diesem grundzentralen Kongruenzraum basierenden Prognosen zur Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens sind der Abbildung 29<sup>11)</sup> zu entnehmen. Dargestellt werden dabei die Kaufkrafttherkunft für das Gesamtvorhaben mit einem prognostizierten Gesamtumsatz von 4,78 Mio. €, für das vorhabenrelevante Sortimente Nahrungs-

---

<sup>11)</sup> Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Leipziger Straße, Gemeinde Remlingen - Semmenstedt (Ortsteil Remlingen), Cima, Hannover, 31.03.2021



---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

und Genussmittel mit einem prognostizierten Umsatz von 4,14 Mio. € sowie zusammengefasst für sonstige Randsortimente.

Im Kongruenzraum Remlingen (Gemeinden Denkte, Hedeper, Kissenbrück, Remlingen - Semmenstedt, Roklum, Wittmar) liegt das Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei einer Einwohnerzahl von 8.962 Einwohnern<sup>12)</sup> und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 103,0 bei 20,7 Mio. €. Für die sonstigen angebotenen Randsortimente des Planvorhabens liegt das Nachfragepotenzial bei 12,2 Mio. €.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt eine Potenzialbindung von circa 18 % bei einem gesamten Kaufkraftpotenzial von 20,7 Mio. € im grundzentralen Kongruenzraum von Remlingen angenommen, der aus den Gemeinden Remlingen - Semmenstedt, Roklum, Hedeper, Kissenbrück, Wittmar und Denkte besteht. Diese Bindung ergibt sich aus der gewichteten Betrachtung der Einwohner der einzelnen Gemeinden des Kongruenzraums. Dabei werden der Einzelhandelsbestand am Wohnort sowie auch im betrachteten Untersuchungsgebiet im Zusammenspiel mit den jeweiligen Entfernungen zu den konkurrierenden Lebensmittelmärkten und dem Vorhabenstandort berücksichtigt. Zum Wettbewerb zählen neben Anbietern im weiteren Untersuchungsgebiet (z.B. Schöppenstedt) aktuell im Kongruenzraum mit dem NP - DISCOUNT in Kissenbrück sowie dem NETTO MARKEN - DISCOUNT in Groß Denkte lediglich zwei Lebensmitteldiscounter. Mit dem aus der Analyse abgeleiteten Anteil des Umsatzes aus sonstigen Orten außerhalb des Kongruenzraumes von Remlingen von circa 10 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile deutlich unter der im LROP Niedersachsen 2017 festgelegten 30 %-Schwelle.

In den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb des Kongruenzraumes von Remlingen mit circa 11 % ebenfalls deutlich unter der 30 %-Schwelle.

Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von circa 10 % von außerhalb der maßgeblichen Kongruenzraumes deutlich unterschritten.

Es zeigt sich, dass das Planvorhaben in seiner Größenordnung und der bestehenden Versorgungslücke im gesamten Kongruenzraum sowie vor allem in der Mitglieds Gemeinde Remlingen - Semmenstedt primär kleinräumig wirkt.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

#### **– Konzentrationsgebot (LROP 2017 Ziff. 04)**

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

Der Planbereich befindet sich in einem von zwei Grundzentren der Samtgemeinde Elm-Asse.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Aus Gutachtersicht kann festgehalten werden, dass der Vorhabenstandort in Remlingen als Zentralem Ort bei einer im Rahmen der Umsetzung des großflächigen Planvorhabens durchzuführenden Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans Teil des Zentralen Siedlungsgebietes sein sollte. Begründet ist dies neben den gemeindlichen

---

<sup>12)</sup> Stand 30.03.2021, Einwohnerzahlen der Samtgemeinde Elm – Asse auf Grundlage des eigenen Datenbestandes

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Planvorstellungen für Einzelhandel an der Leipziger Straße unter anderem in der nördlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sowie der fußläufig unmittelbaren Anbindung an weitere wichtige zentralörtliche Angebote und Einrichtungen.

Das Konzentrationsgebot des LROP kann somit erfüllt werden, sofern die untere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit der Kommune eine Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes vornimmt, in der das Planvorhaben inbegriffen ist. Der Regionalverband Großraum Braunschweig nimmt dazu mit Schreiben vom 16.08.2021 wie folgt Stellung:

*... Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln (vgl. Urteil OVG Lüneburg vom 15.08.2012 - 1 KM 152/10). Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde Elm-Asse aus dem Jahr 2021 wurde ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Die Abgrenzung im südöstlichen Teil des Ortsteils wird neben dem Planvorhaben im östlichen zentralen Versorgungsbereich durch die vorliegenden ergänzenden Nutzungen bestimmt. Dazu zählen die Volksbank, ein Bürgerbüro der Samtgemeinde Elm-Asse und weitere ergänzende Nutzungen, wie z. B. die Polizei, die Bushaltestelle Remlingen Gemeindeverwaltung sowie die St. Petri-Kirche.*

*An den Vorhabenstandort angrenzend verläuft die Grenze des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches nördlich entlang der Leipziger Straße bis zur Straße Am Bahnhof im Osten. Die südliche Abgrenzung stellt neben einem möglichen Gehweg entlang der Leipziger Straße eine zusätzliche fußläufige Verbindung vom westlichen zum östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches dar. Dieser verläuft nördlich der St. Petri-Kirche in die von der Leipziger Straße ausgehende Straße Im Winkel, die entlang des Bürgerbüros über den Weg Wittmar direkt zur Leipziger Straße und zum Vorhabenstandort führt. Diese Wegeverbindungen führen dazu, dass der zentrale Versorgungsbereich als zusammenhängender Standortbereich entwickelt werden kann.*

*Aufgrund der Neuplanung des zukünftigen großflächigen Einzelhandelsvorhabens im Ortsteils Remlingen konnte dieses Gebiet nicht in dem derzeit gültigen RROP 2008 berücksichtigt werden. Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorger Remlingen möchte die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt bzw. die Samtgemeinde Elm-Asse die planungsrechtliche Grundlage für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem periodischen Sortimentsschwerpunkt (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) schaffen.*

*Die raumordnerische Prüfung für den neu geplanten Einzelhandelsstandort hat ergeben, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung vorliegt. Somit sind die Ziele des LROP 2017 Abschnitts 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auf das Konzentrationsgebot hinzuweisen, denn neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04). Es ist somit eine raumordnerische Stellungnahme zur Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes durch den Regionalverband Großraum Braunschweig als zuständige untere Landesplanungsbehörde notwendig.*

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

### *Anpassung Zentrales Siedlungsgebiet*

*Eine aktuelle Beurteilung und eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Remlingen durch den Regionalverband wird aufgrund der o. g. aktuellen Bauleitplanung notwendig:*

*Der Begriff des zentralen Siedlungsgebietes wird durch den in § 2 Nr. 5 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) 2017 formulierten Grundsatz der Raumordnung eingeführt. Gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 04 sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Zentrale Orte in Abstimmung und im Benehmen mit den Städten und Gemeinden räumlich konkretisiert als zentrale Siedlungsgebiete in der Beschreibenden oder Zeichnerischen Darstellung festzulegen.*

*Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete dient der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 05 Satz 4 und RROP Abschnitt 1.1 Ziffer 04. Gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04 dient die Festlegung zentraler Siedlungsgebiete im Zusammenhang mit dem Konzentrationsgebot der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.*

*Die zentralen Siedlungsgebiete stellen die räumliche Konkretisierung der Zentralen Orte dar. Nach den Ausführungen des LROP 2017 in der Begründung zu Abschnitt 2.2 Ziffer 04 bestimmen sich Zentrale Orte im Wesentlichen durch die Standorte der zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Dazu zählen soziale, kulturelle, wirtschaftliche sowie administrative Einrichtungen. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang bilden, der zusätzliche und vielfältige Standort und Wachstumsvorteile bietet.*

*Das LROP 2017 macht zur Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete in der Begründung zu Abschnitt 2,2 Ziffer 04 Vorgaben. Zur Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist demnach auf den baulichen Bestand abzustellen (nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung). Die zentralen Wohnstandorte sind in Verbindung mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen zu erfassen. Dazu zählen die zentralen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen. Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten haben. Die Darstellungen der Flächennutzungspläne sind zu Grunde zu legen. Ebenfalls können auch städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden.*

*Die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebiets bzw. einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ in der oben genannten Bauleitplanung für den Ortsteil Remlingen legt die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftigen Funktionen arbeiten und sich versorgen in der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt sowie in der Samtgemeinde Elm-Asse. Diese Daseinsgrundfunktionen definiert das NROG sowie das LROP als Kriterien für ein zentrales Siedlungsgebiet. Zentralörtliche Angebote und Einrichtungen (ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und eine vorgelagerte Bäckerei) werden im Ortsteil Remlingen räumliche konzentriert und gebündelt. Die Planung sorgt für eine Verbindung der bereits ansässigen zentralen Wohnstandorte und Verwaltungseinrichtungen mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Wie oben bereits angeführt ist das Plangebiet Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde Elm-Asse aus dem Jahr 2021. Dieses hat das Planvorhaben in den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Remlingen aufgenommen.*

### *Fazit*

*Aufgrund der oben aufgeführten Aspekte kommt der Regionalverband Großraum Braunschweig zu dem Ergebnis, dass der Ortsteil Remlingen in der Ausdehnung der*

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

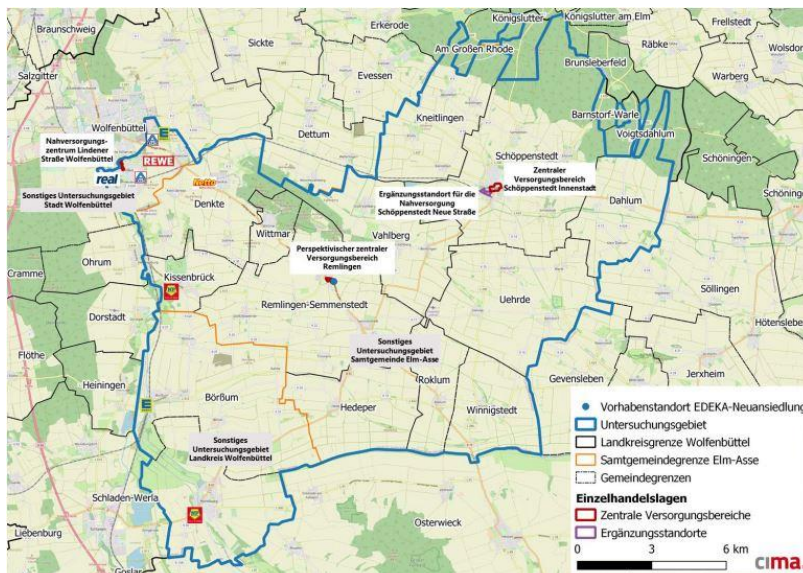
20. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans „Nahversorger Remlingen als Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes zu beurteilen ist. Somit befindet sich der Vorhabenstandort des geplanten Einzelhandelsvorhabens innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Demnach entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Ziel des Konzentrationsgebotes gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 3.0 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wird der Planstandort künftig dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet werden.

#### – Integrationsgebot (LROP 2017 Ziff. 05)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Einzelhandel-Standort befindet sich in Ortsrandlage, grenzt aber an Wohnbebauung an. Einen Einzelhandelsmarkt gibt es im Ortsteil Remlingen bislang noch nicht. Die Wettbewerbsintensität im Segment Lebensmittel ist demnach gering. Die nächstgelegenen Einzelhandelsmärkte befinden sich in Schöppenstedt, was sich ebenfalls begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.



Angebotssituation im Untersuchungsgebiet (städtebaulich integrierte Lagen, Ergänzungsstandorte und Wettbewerber an sonstigen Standorten)

Quelle: Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedelung eines EDEKA – Marktes, CIMA

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Remlingen. Remlingen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selbst sowie für den grundzentralen Verflechtungsbereich.

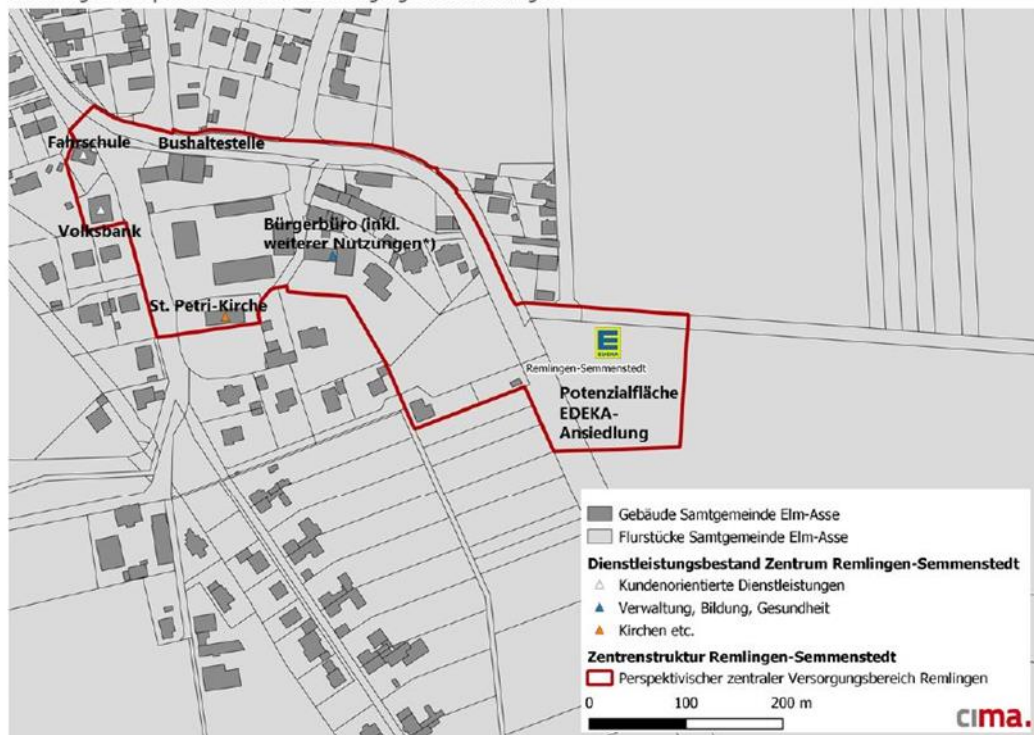
Aufgrund des vorgelegten Einzelhandelskonzeptes der Samtgemeinde Elm - Asse teilt der Regionalverbandes Braunschweig in einer Stellungnahme vom 17.03.2021 mit, das dem Integrationsgebot entsprochen werden kann.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Im Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm - Asse 2021 wird der perspektivische zentrale Versorgungsbereich Remlingen vorgestellt, in dem sich auch das Planvorhaben befindet. Da sich der Einzelhandelsbestand in der Mitgliedsgemeinde Remlingen - Semmenstedt und im Zentralen Ort Remlingen trotz der Funktion als Grundzentrum aktuell lediglich auf einen Tankstellenshop im Ortsteil Semmenstedt konzentriert, orientiert sich die Abgrenzung primär an komplementären Dienstleistungen bzw. Versorgungsrichtungen (u.a. Bürgerbüro inkl. Polizei und weiterer ergänzender Nutzungen, Volksbank, Kirche) sowie dem planerischen Willen der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in fußläufig gut erreichbarer und damit zusammenhängender kurzer Entfernung an der Leipziger Straße. Gemäß der Abgrenzung befindet sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage. Auch eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist über die in lediglich 3 Minuten (260 Meter) fußläufig entfernt gelegene Bushaltestelle Remlingen Gemeindeverwaltung mit der Linie 710 in die Richtungen Wolfenbüttel und Winnigstedt gegeben.

Abbildung 31: Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Remlingen



Der Einzelhandelsmarkt befindet sich zwar am Rande des faktischen zentralen Versorgungsbereichs, Flächenpotenziale in den räumlich zentral gelegeneren Ortsbereichen sind aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen jedoch nicht vorhanden. Insofern ergibt sich für den Edeka-Markt auch keine Standortalternative, die zur Absicherung des Betriebs notwendige Erweiterung an anderer Stelle im zentralen Versorgungsbereich umzusetzen. Der Vorhabenstandort ist zudem an den ÖPNV angebunden.

Das Integrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

#### - Abstimmungsgebot (LROP 2017 Ziff. 07)

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.*

Die Sicherung der Planung erfolgt über diese Flächennutzungsplanänderung, sowie über einen im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Nahversorger Remlingen“ an dem die Nachbarkommunen und der Regionalverband Großraum Braunschweig beteiligt werden. Eine Abstimmung findet insofern statt.

**– Beeinträchtungsverbot (LROP 2017 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.*

Nach der Begründung zum LROP (Ziff. 08, zu Abschnitt 2.3) sind hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes. „Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens.“

Auszug aus dem Verträglichkeitsgutachten der cima:

▪ Zitatbeginn

„Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im tangierten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.“

▪ Zitatende

Im neu aufgestellten Einzelhandelskonzept wurde für Remlingen ein faktischer perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, zu dem auch der Vorhabenstandort in Kombination mit einer guten fußläufigen Anbindung an weitere komplementäre Dienstleistungsbetriebe bzw. Versorgungseinrichtungen gezählt wird.

**Abbildung 21: Umverteilungseffekte des Planvorhabens, Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>		<b>87,2</b>	<b>4,04</b>	
davon	Zentraler Versorgungsbereich Schöppenstedt Innenstadt	2,4	0,09	3,5
	Ergänzungsstandort für die Nahversorgung Schöppenstedt Neue Straße	23,7	1,55	6,6
	Nahversorgungszentrum Lindener Straße Wolfenbüttel	4,2	0,11	2,5
	Sonstiges Untersuchungsgebiet Samtgemeinde Elm-Asse	10,1	0,70	6,9
	Sonstiges Untersuchungsgebiet Stadt Wolfenbüttel	39,8	1,19	3,0
	Sonstiges Untersuchungsgebiet Landkreis Wolfenbüttel	7,0	0,40	5,7
<b>diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>			0,21	

Quelle: cima, 2021. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Umsatzumverteilung liegt bei den untersuchten Standorten unter 7%. Die Regelvermutungsgrenze von 10%, bei der Schädigungen anzunehmen sind, werden damit

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

nicht erreicht. Zumal bei den untersuchten Standorten keine Vorschädigung festgestellt worden ist.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

Auszug aus dem Verträglichkeitsgutachten der cima:

▪ Zitatbeginn

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Ansiedlung in dem genannten Verkaufsflächenumfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Zu prüfen waren dabei insbesondere die Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf die faktisch abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche Börßum und Schöppenstedt Innenstadt sowie das Nahversorgungszentrum Lindener Straße Wolfenbüttel als schützenswerte Lagen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Relevante Umsatzumverteilungsquoten waren dabei nicht festzustellen. Zudem haben diese Standorte einen überwiegenden Fokus auf die Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich und stehen somit in einer größeren Entfernung von jeweils mindestens 10 Minuten mit dem PKW nur in geringfügigem Wettbewerb zum Planvorhaben.

Das Vorhaben steht dabei auch im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig. Da aufgrund des relativ geringen Nachfragepotenzials im fußläufigen Einzugsgebiet eine Raumbedeutsamkeit des Planvorhabens festgestellt werden konnte, wurden alle weiteren raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) des LROP Niedersachsen 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben geprüft und für konform mit der Raumordnung befunden.

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wolfenbüttel von 1997 als eingeschränkter Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftserleben) und als Biotoptyp mit geringer Bedeutung typisiert (LRP 2005 Fortschreibung).

Die Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit der Böden im Planbereich werden im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als sehr hoch (westlicher Streifen parallel zur B 79) bis äußerst hoch beurteilt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Das Abstimmungsgebot erfolgte im Rahmen des Planverfahrens.

Die Samtgemeinde betrachtet daher die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst, zumal bereits abstimme Gespräche mit der Raumordnung stattgefunden haben.

## 2.2 Erschließung

---

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" in Remlingen befindet sich verkehrsgünstig an der B 79, die Remlingen mit Semmenstedt verbindet. Der Änderungsbereich ist von beiden Ortsteilen gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle an der B 79 befindet sich in ca.250 m Entfernung.

Das Änderungsgebiet befindet sich teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Eine Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße „Parkstraße“ und ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Das Verkehrsgutachten<sup>13)</sup> der WVI, Verkehr und Infrastruktur empfiehlt:

▪ Zitatbeginn

Im Bereich des B 79 am südlichen Ortsrand von Remlingen ist der Bau eines Nahversorgers geplant. Die derzeitigen Planungen sehen eine Verkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> vor. Die Erschließung erfolgt über die Parkstraße, die innerhalb der geschlossenen Ortschaft auf Höhe des Beginns der Ortsdurchfahrt an die B 79 angebunden ist.

Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Nahversorgers ermittelt und mit den allgemeinen Verkehrsentwicklungen überlagert. Insgesamt ergeben sich 1.925 Kfz/Fahrten am Werktag im Quell- und Zielverkehr des Marktes.

Für die Bestimmung der heutigen Verkehrsbelastung auf der B 79 wurde auf die Straßenverkehrszählung 2015 zurückgegriffen. In der Prognose ist eine leichte Verkehrsabnahme bis zum Jahr 2030 zu erwarten. Im Rahmen der Untersuchung wurde ein Worst – Case - Ansatz verfolgt, sodass konstante Belastungen im Bereich der B 79 angenommen wurden.

Zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit wurde die verkehrliche Spitze auf der B79 mit der verkehrlichen Spitze des Quell- und Zielverkehrs überlagert. Die Untersuchung nach dem HBS zeigt, dass der Knoten die Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann. Im Bereich der B 79 ergeben sich nur minimale Auswirkungen. Die maßgebende mittlere Wartezeit ergibt sich im Bereich der Parkstraße mit rd. 18 s. Der maximale zu erwartende Rückstau im Bereich der Parkstraße beträgt 24 m. Der Knoten wird mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes B bewertet.

Der Nahversorger ist über straßenbegleitende Gehwege an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Für eine attraktive und sichere Erschließung des Marktes sollte auch auf dem Grundstück ein Gehweg mit einer Breite von mind. 2,50 m sichergestellt werden.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs auf Basis der derzeitigen Planungen gewährleistet ist. Ein Umbau des Knotens ist nicht notwendig.

▪ Zitatende

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen hergestellt werden, ggf. wird hierfür ein Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Sollte ein Ausbau der bestehenden Leitungen erforderlich sein, so wird dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

---

<sup>13)</sup> Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Nahversorgungsmarkt in Remlingen, Ergebnisbericht, WVI Prof. Dr. Wermuth, Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung, Braunschweig, Juli 2020



## 2.4 Baugrund

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

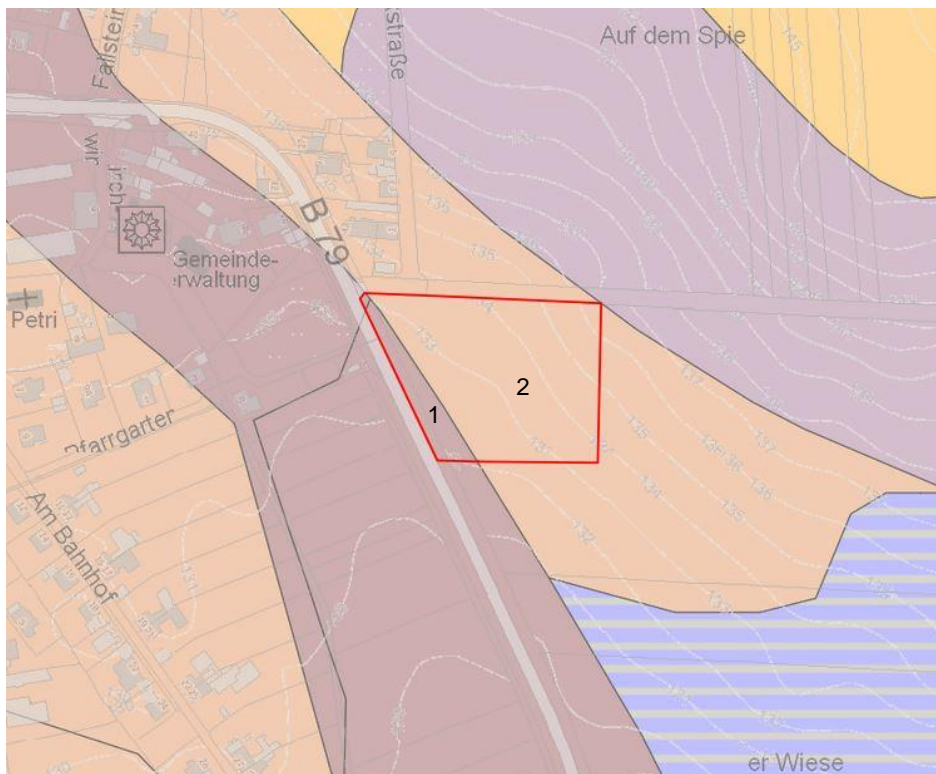
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannter Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) sind die nachfolgend vorliegenden Bodentypen im Änderungsbereich:



NIBIS © Kartenserver (2014): Bodenkarte 1:50.000 (BK50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

1. Tiefer Kolluvisol aus Schwarzerdematerial (Lößgebiete auf / in Lößbecken), mittlerer Grundwasserhochstand: 11 dm u. GOF
2. Mittlere Parabraunerde (Lößgebiete auf / in Lößbecken)

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Im Änderungsbereich liegt nach der Karte "Suchräume für schutzwürdige Böden" 1: 50.000:

Boden mit hoher – äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (BFR 7)

Die Ingenieurgeologischen Karten 1: 50.000 (IGK 50), "Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09" <sup>14)</sup> und "Baugrund" sowie die die Bodenkarte 1: 50.000 "Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit" zeigen:

Boden Nr. 1 (östlich der B 79)

Bodenklasse: 2 – fließende Bodenart in 0 – 2 m Tiefe  
 Baugrundklasse: gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen  
 Geol. Beschreibung: Auelehm: Schluff bis Ton, sandig, z.T. mit lagen von Torf, Faulschlamm  
 DIN 18196: UL, UM, TM, z.T. lag (HZ, HN, F, OU)  
 Tragfähigkeit: sehr gering bis gering  
 Hinweis: überwiegend weiche, z.T. steife Konsistenz, wasserempfindlich°, sehr frostempfindlich, z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung)

Verdichtungsempf.: mittel

Boden Nr. 2 (Restfläche)

Bodenklasse: 5 – schwer lösbare Bodenart in 0 – 2 m Tiefe  
 Baugrundklasse: mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies  
 Geol. Beschreibung: Geschiebelehm, -mergel, Fließerde: Ton – Schluff – Sand – Kies – Gemisch mit Stein und Geröllbeimengungen, Sandlagen / -linsen, Kieslagen / -linsen  
 DIN 18196: SU\*, ST\*, UM, TM, lag (GE, SE)  
 Tragfähigkeit: mittel  
 Hinweis: steife bis halbfeste Konsistenz, mittel bis sehr frostempfindlich, Staunässe  
 Verdichtungsempf.: mittel

**Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, Hannover** schreibt in seiner Stellungnahme vom 07.07.2021:

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 ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 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 sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

<sup>14)</sup> Im August 2015 erschien die Ergänzung der VOB/C 2015 zur VOB 2012 welche 2019 novelliert wurde. Damit sind in erster Linie die Bodenklassen nach DIN 18300:2012-09 ersetzt und die Vereinheitlichung der Bodenklassifizierung in Homogenbereiche eingeführt worden.

---

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die für die Änderung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Neben der Darstellung der Schutzbedürftigkeit der Standorte ist eine überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bilden die §§ 2 (4) und 2a BauGB sowie die Aussage zum Baugesetzbuch.

Aufgabe der Umweltprüfung ist es, im Hinblick auf die Standortwahl, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie Alternativen darzustellen. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt als Umweltbericht in die Begründung des Bauleitplans ein.

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Im Rahmen der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Samtgemeinde Elm – Asse in der Mitgliedsgemeinde Remlingen – Semmenstedt für eine Teilfläche eine neue Flächendarstellung aufgrund eines geänderten Nutzungsanspruchs.

Die Teilfläche liegt im südöstlichen Randbereich des Ortsteils Remlingen. Zur Deckung des grundzentralen Bedarfs innerhalb der Mitgliedsgemeinde Remlingen – Semmenstedt ist es notwendig, diese Fläche, die im bisherigen Flächennutzungsplan als "Gewerbefläche" (G) dargestellt ist, in eine Teilfläche "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel" umzuwidmen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 0,99 ha. Davon sind 1.010 m<sup>2</sup> für die Verkaufsflächengröße Nahrungs- und Genussmittel 60 m<sup>2</sup> für eine Bäckerei / ein Café vorgesehen. Hinzu kommen die notwendigen Stellplätze, Straßenverkehrsflächen und eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist.

##### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

Die Samtgemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>15)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>16)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>17)</sup>
- Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>18)</sup>, des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Asse und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan.

Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsgrad durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene, so dass auf detaillierte Bilanzierungen verzichtet wird. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele und planungsrechtlichen Gegebenheiten zulässig und durchführbar ist.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden

- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Wolfenbüttel
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Umweltschutz (MU)
- 📁 Fachbeitrag zum Artenschutz, Feldhamsterkartierung, Biodata GbR, Biologische Gutachten, Dipl. Biol. M. Halfeldt, Spinnerstr. 33b, 38114 Braunschweig, Februar 2021

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage zum BauGB.

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Die Gemeinde verzichtet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Geruch, Boden, Wasser etc.).

---

<sup>15)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>16)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>17)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>18)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Ebenso wird auf dieser Ebene auf eine Bilanzierung der erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verzichtet. Diese Bewertung findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung statt.

### 3.2.1 Schutzgüter

<b>SAMTGEMEINDE ELM - ASSE, ORTSTEIL REMLINGEN</b>			
<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:</b>			
Südöstlich der bebauten Ortslage von Remlingen an der B 79 werden 0,99ha Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbindung Einzelhandel dargestellt.			
<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b>			
Schutzgut	Bestand	Planung	Erheblichkeit
	Landwirtschaftlich genutzte Fläche die als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ist	Sonderbaufläche (S) der Zweckbestimmung Einzelhandel	hohe Beeinträchtigungen
Pflanzen & Tiere	Ackerfläche als naturferner bis künstlicher Bestandsbiotoptyp, hohe Bedeutung für die Offenlandarten wie die Feldlerche (streng geschützte Art der Offenlandvögel und damit prioritär für die Art der Offenlandbrüter wie Wiesenschafstelze und Rebhuhn) und den Feldhamster, dessen Baue laut Hamsterkartierung ca. 595 m von der Planungsfläche entfernt sind	hoher Anteil überbauter Flächen, naturferne bis künstliche Biotoptypen, möglicherweise lassen sich bestehende Lerchenpopulationen, die vertikale Strukturen im Abstand von 50 m meiden, östlich des Plangebietes auf der angrenzenden Feldflur nieder	hohe Beeinträchtigungen
Fläche	keine Versiegelung	hoher Versiegelungsgrad	hohe Beeinträchtigungen
Boden	im westlichen Bereich entlang der B 79 durch tiefen Kolluvisol (aus Schwarzerdematerial, mittlerer Grundwasserhochstand: 11 dm u. GOF), einer Boden- / Ackerzahl von 95 / 99, Klassenzeichen L1Lo, die Restfläche wird durch mittlere Parabraunerde bestimmt, Boden- /Ackerzahl liegen bei 79 / 81 und am östlichen Rand bei 72 / 73. Dieser Raum verfügt über die Klas-	hoher Versiegelungsgrad, Zerstörung des natürlichen Bodenprofils	hohe Beeinträchtigungen

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

	senzeichen L1Lo und L3LoV, teils Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit: (BFR 7 hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, keine Versiegelung, weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, soweit diese bei Überformung vorhanden sind		
Wasser	Ackernutzung mit geringem bis hohem Stoffeintragsrisiko, die Grundwasserstufe liegt im westlichen Streifen, analog zur Bodenbeschaffenheit (tiefer Kolluvisol) bei GWS 5 (sehr tief, bei einer Grundwasserneubildungsrate zwischen Stufe 2: > 50 - 100 mm / a, Stufe 3: > 100 - 150 mm / a und Stufe 4: >150 - 200 mm / a), in der restlichen Fläche (mittlere Parabraunerde) bei GWS 7 (grundwasserfern bei einer >Grundwasserneubildung zwischen Stufe 2 und Stufe 3)	hoher Versiegelungsgrad, sehr geringe Grundwasserneubildung	hohe Beeinträchtigungen
Luft	Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur	Siedlungsbereich mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen	hohe Beeinträchtigungen
Landschaft	Kulturlandschaft Ackerflächen	baulich geprägter Standort	hohe Beeinträchtigungen
Kultur- & sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützten Flächen/Objekte bekannt, landwirtschaftliche Nutzfläche mit sehr hoher (westliche Seite) bis äußerst hoher Ertragsfähigkeit	Baugrund als Wirtschaftsgut	hohe Beeinträchtigung
Mensch	Standort ohne Bedeutung für die Erholung	Siedlungsraum ohne Bedeutung für die Erholung	keine Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkungen:</b>			
Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden und Wasser sowie Beeinträchtigungen auf die Luft und Landschaft.			
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</b>			
Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen oder eine gewerbliche Nutzung umgesetzt.			

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:**

Für den Naturschutz wichtige Gebiete sind von der Planung nicht betroffen, zumal sich der Planbereich direkt an der B 79 befindet. Auswirkungen der Planung werden ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertieft.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

Die von der Änderung betroffene Fläche wurde so gewählt, dass sie im Hinblick auf ihre Größe und Lage eine verträgliche Ortserweiterung vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Darstellung der zugeordneten Ausgleichflächen verzichtet. Die Eingriffsregelung wird abschließend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.

**Alternative Planungsmöglichkeiten:**

Der Standort wird gewählt, da eine Anbindung über die vorhandene und geplante Erschließung problemlos möglich ist, sowie an die vorhandenen Wohnbaugebiet in Remlingen angeschlossen werden kann. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden. Darüber hinaus stehen keine weiteren geeigneten Flächen für den Einzelhandel in Remlingen zur Verfügung.

**Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG:**

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.

### 3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

**a) Naturräumliche Schutzgüter**

- Vermeidung/ Verminderung:

Konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

- Kompensation:

Die abschließende Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da die Vorhaben hier im Einzelnen noch näher bestimmt werden.

Der Artenschutz gilt weiterhin auch unabhängig. So gelten nach § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes eine Reihe von Verboten, darunter auch ein Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot in Bezug auf einzelne Individuen sowie ein Entnahme- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere. Sollten daher zu einem späteren Zeitpunkt geschützte Tiere in den Baugebieten aufgefunden werden, ist vor einer baulichen Inanspruchnahme des jeweiligen Bereichs eine Ausnahmegenehmigung nach

Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen wurde ein Standort gewählt, der teilweise bereits durch die angrenzenden Nutzungen vorgeprägt ist. Flächen, die eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen oder mit naturschutzrechtlichen Restriktionen belegt sind, werden nicht in Anspruch genommen bzw. sind durch Ausweisung im Flächennutzungsplan geschützt.

Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ermittelt.

### **3.2.3 Wechselwirkungen**

---

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Über die Vegetationsstruktur wird wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf.

Da es sich um einen Bereich in Ortsrandlage handelt, wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Für den Änderungsbereich bestehen im Hinblick auf die Ziele der Planung, der planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklungsziele und der Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen, nach Prüfung der Standorte, der örtlichen Verhältnisse und der Verfügbarkeit durch die Gemeinde keine Alternativen.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde die Gemeinde der Aufgabe als Grundzentrum nicht gerecht werden.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, RROP, Map-Server NLWKN), Fachbeiträgen und städtebaulichen Planungen (wirksamer Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet und überschlägig bewertet.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Das Monitoring muss sich auf erhebliche Auswirkungen beziehen. In diesem Zusammenhang wird die Samtgemeinde Elm - Asse in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Gegenstand des Monitorings ist, ob die erheblichen Umweltauswirkungen (positive wie negative) bzw. die zugesprochenen und bilanzierten Funktionen auch tatsächlich eintreten.



---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Die Samtgemeinde Elm - Asse beabsichtigt ihren Flächennutzungsplan zu ändern. In Remlingen soll eine Sonderbaufläche planungsrechtlich abgesichert werden. Um dies zu erreichen, muss die bestehende gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert werden.

Mit Blick auf die planungsrechtliche Situation und den angelegten Bewertungsmaßstab für die vorbereitende Bauleitplanung sind derzeit keine erheblichen Auswirkungen im Bereich des Arten- und Biotopschutzes jedoch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser zu erwarten.

Die abschließende Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### 3.4 Quellenangaben

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Wolfenbüttel, Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Elm - Asse: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm – Asse 2021, CIMA Beratung und Management GmbH, Berliner Allee 12, 30175 Hannover, 25.02.2021
- Verträglichkeitsgutachten zu Neuansiedlung eines Edeka – Marktes an der Leipziger Straße, Gemeinde Remlingen – Semmenstedt (Ortsteil Remlingen), CIMA Beratung und Management GmbH, Berliner Allee 12, 30175 Hannover, 31.03.2021
- Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Nahversorgungsmarkt in Remlingen, WVI Prof. Dr. Wer-muth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Nordstraße 11, 38106 Braunschweig, Juni 2020
- Fachbeitrag zum Artenschutz, Feldhamsterkartierung, Biodata GbR, Biologische Gutachten, Dipl. Biol. M. Hallfeldt, Spinnerstr. 33b, 38114 Braunschweig, Februar 2021

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

#### 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Im Bereich der dargestellten Flächen bestehen grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur. Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über öffentliche Straßen.

#### 5.0 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Fläche	Änderung	Fläche
<b>Gewerbliche Baufläche (G)</b>	0,99 ha	<b>Sonderbaufläche (S) Einzelhandel</b>	0,99 ha

#### 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

**NLSTBV, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel** teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.07.2021 folgendes mit:

Durch die o. a. Flächennutzungsplanänderung werden Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel zu vertreten sind, hinsichtlich der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel östlich der B 79 am südöstlichen Ortsausgang, berührt.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bauverbotszone und das Zu- und Ausfahrtsverbot an den freien Strecken der B 79 im Abschnitt 70 ist zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Parkstraße (Gemeindestraße) vorgesehen. Für die Einmündung Parkstraße / B 79 ist auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung zu prüfen, ob mit Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) die Errichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich wird. Einzelheiten werden in dem Bebauungsplanverfahren geregelt.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch im Bebauungsplanverfahren die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich der Flächennutzungsplanänderung in Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

**Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig** teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.06.2021 folgendes mit:

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist mit dem Flächeneigentümer oder -bewirtschafter zu klären, ob die betroffene Ackerfläche dräniert ist. Ggf. sind diese Leitungen vorher abzufangen und umzuleiten, um die ordnungsgemäße Entwässerung der verbleibenden Ackerfläche weiterhin sicherzustellen.

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Immissionen wie z. B. Stäube, Lärm oder Gerüche, die aus der Bewirtschaftung der umgebenden Ackerflächen herrühren, sind im Geltungsbereich als ortsüblich hinzunehmen. Das Konfliktpotenzial halten wir angesichts der geplanten Nutzung der Baufläche in diesem Zusammenhang jedoch für relativ gering.

Vorausgreifend auf die verbindliche Bauleitplanung weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass gemäß § 15 (3) BNatSchG bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Auch der Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Urproduktion ist ein solcher Belang, der angesichts der sich verschärfenden Flächenknappheit in der Landwirtschaft unbedingt zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund sind vorrangig flächensparende Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Flächenentsiegelungen, ökologische Aufwertungen von vorhandenen Biotopen oder Forstflächen oder produktionsintegrierte Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen.

**Die Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Nord, Braunschweig** teilt in ihrer Stellungnahme vom 15.06.2021 folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**Das Polizeikommissariat Wolfenbüttel** teilt in seiner Stellungnahme vom 08.08.2021 folgendes mit:

Zu der Hinzufügung der Zweckbestimmung "Einzelhandel" bestehen, hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, zu folgenden, im Rahmen einer Ortsbesichtigung festgestellten Punkten Bedenken:

- Aus dem Ortskern Remlingen kommend liegt der zukünftige Zu- und Ausfahrtsbereich der Fläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" auf die Bundesstraße 79 (Knotenpunkt "Alte Leipziger Straße" / "Parkstraße"), am Ende einer Rechtskurve. Vom Scheitelpunkt der in einem Winkel von ca. 110 bis 120 Grad geführten Kurve bis zum Knoten beträgt die Entfernung etwa 100 Meter. Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h beträgt der Anhalteweg eines PKW auf trockener Fahrbahn rund 40 Meter, auf nasser Fahrbahn rund 65 Meter.

Die B 79, als Straße des überörtlichen Verkehrs, wird auch von Schwerlastverkehr genutzt. Der Anhalteweg kann bei LKW, u.a. in Abhängigkeit vom Gesamtgewicht, länger sein.

Aus Richtung Ortskern kommend sollte daher eine separate Linksabbiegespur geplant werden, um Auffahrunfälle bzw. Rückstaus in den Kurvenbereich hinein zu verhindern.

- Die Ortseingangstafel befindet sich, aus Semmenstedt kommend, ca. 10 Meter vor dem Knotenpunkt. Sie sollte in Richtung Osten versetzt werden, um durch die dadurch vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ein gefahrloses Herunterbremsen, ggf. bis in den Stand, und damit ein sicheres Rechtsabbiegen zum Einkaufsmarkt zu ermöglichen.

- Unmittelbar gegenüber der Einmündung der Parkstraße befindet sich eine Bordsteinabsenkung über die Radfahrende und Fußgänger von oder auf den südlich der Bundesstraße 79 geführten Fuß-/ Radweg wechseln können.

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Dieser Fuß-/Radweg wird auch von Schülern genutzt, die aus Semmenstedt kommen und dort von bzw. in Richtung Parkstraße queren, um über die Straßen "Hoher Weg" und "Asseweg" zur Elm-Asse-Schule in der "Schöppenstedter Straße" zu gelangen. Es ist zu erwarten, dass über diesen Radweg vermehrt auch Radfahrende aus Semmenstedt zum Einkaufen fahren werden.

Diesen Risikogruppen ist das sichere Queren des Knotenpunktes durch geeignete bauliche und verkehrsbehördliche Maßnahmen zu ermöglichen. Dies gilt sowohl während als auch nach Abschluss der Baumaßnahme.

- Fußgänger, welche vom südliche Bürgersteig aus Richtung "Pfarrgarten", "Am Bahnhof", "An der Mühle", "Im Kirchwinkel" zum Einkaufsmarkt gelangen wollen, werden erwartungsgemäß dort am Knotenpunkt die "Alte Leipziger Straße" queren wollen, da es der direkte Weg ist, und nicht den westlich der Kreuzung "Alte Leipziger Straße" / Fallsteinweg / "Im Kirchfeld" gelegenen Fußgängerüberweg nutzen.

Hier (östlich des Knotens) sollte eine Mittelinsel mit Aufstellmöglichkeit geplant und gebaut werden, welche auch von den Radfahrenden genutzt werden kann. Da sie sich in Ortsrandlage befindet, ist diese zu beleuchten.

Fazit:

Hinsichtlich der Sicherheit des Verkehrs wird der geplante Standort eines Einkaufsmarktes in einer Größenordnung von 1.000 m<sup>2</sup>, zuzüglich ausreichender Parkplatzkapazitäten, was die Lage der Zu- und Ausfahrt unmittelbar am Ortsrand, hinter einer Kurve und mit dort querenden Verkehrsteilnehmern (aus Risikogruppen) betrifft, als risikobehaftet bewertet.

Wird der bestehende Flächennutzungsplan entsprechend der Zweckbestimmung "Einzelhandel" geändert, muss die Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte für den Verlauf der weiteren Bauleitplanung festgeschrieben werden, damit es an einer Stelle, an der es seit mindestens 2011 kein Unfallgeschehen oder Störungen im Verkehrsfluss gibt, zukünftig nicht zu einem solchen, insbesondere mit Beteiligung schwächerer Verkehrsteilnehmer (Kinder, Senioren, Radfahrende) kommt.

Sofern ein Vergleich mit der ebenfalls an der B 79 gelegenen Supermarkt-Zufahrt am westlichen Ortsrand von Groß-Denke thematisiert wird, hierzu der Hinweis, dass die Entfernung vom dortigen Kurvenscheitelpunkt bis zur Einfahrt etwa 160 Meter beträgt, der Kurvenwinkel flacher ist und es aufgrund der westlichen Ortsrandlage eher im Feierabendverkehr (aus Wolfenbüttel auf die Dörfer, also vor der Kurve) zu Konfliktsituationen kommen kann.

Aus Groß Denkte kommend sind unmittelbar nach Kurvenende eine, auch aus der Kurve heraus erkennbare, Mittelinsel mit Quermöglichkeit sowie ein separater Linksabbiegefahrstreifen vorhanden. Die Mittelinsel ist nicht Teil des Schulwegs von und zur Grundschule am östlichen Ortsrand.

---

## 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 21.06.2021 bis 28.06.2021 mit dem Vorentwurf durchgeführt.

**- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.08.2019 aufgefordert.

**- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 01.11.2021 bis zum 03.12.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 29.10.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zur Ergänzungen der Begründung. Die Begründung wurde korrigiert und weitere Hinweise wurden in der Begründung aufgenommen. Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

**8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

---

**8.1 Planungsziel**

---

Die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, um in der Gemeinde Remlingen die Neuansiedlung eines Lebensmittel - Marktes vorzubereiten. Dazu werden am südöstlichen Ortsrand von Remlingen rd. 0,99 ha, die bisher Teil einer größeren gewerblichen Baufläche sind, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Hier erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans.

**8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel, Bodenübersichtskarten und das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser zu erwarten sind, die im anschließenden Bebauungsplanverfahren anhand der verbindlichen Festsetzungen ermittelt und kompensiert bzw. durch geeignete Maßnahmen geschützt werden müssen.

---

Samtgemeinde Elm - Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen, Da erst auf dieser Ebene die konkreten Größen der planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt vorliegen.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Artenschutzes, des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

Die Anregungen sind durch Berücksichtigung in der Begründung in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.11.2021 bis zum 03.12.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde als Umlaufbeschluss am 28.01.2022 durch den Rat der Samtgemeinde Elm - Asse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Samtgemeinde Schöppenstedt beschlossen.

Schöppenstedt, den 24. Feb. 2022

gez. Neumann                      Siegel  
(Samtgemeindebürgermeister)

### **Anlagen** (können bei Bedarf angefordert werden):

- Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Leipziger Straße, Gemeinde Remlingen - Semmenstedt (Ortsteil Remlingen) – CIMA 31.03.2021
- Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Elm - Asse – CIMA 25.02.2021