

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

██████████  
**Per E-Mail: [bauleitplanung@neuenkirchen-os.de](mailto:bauleitplanung@neuenkirchen-os.de)**

Gemeinde Neuenkirchen  
 Alte Poststr. 5-7  
 49586 Neuenkirchen

Ihr Ansprechpartner: ██████████  
 Telefon: ██████████ Fax: ██████████  
 E-Mail: ██████████  
 MI/SN 001466-24

Essen, 22.04.2025

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen  
 (Erneute) Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die derzeit stattfindende Offenlage zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel. Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen der ██████████ als Betreiberin u. a. des ██████████-Marktes an der Bramscher Straße (nördlich angrenzend an das Planareal).

Namens unserer Mandantin machen wir hiermit wiederholt erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geltend. Die vorliegende Bauleitplanung leidet an einer Vielzahl von Fehlern, welche im Falle einer gerichtlichen Überprüfung zu ihrer Unwirksamkeit führen würden. Bei einer Fortführung des Planverfahrens sowie des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 würde es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Schließung des bestehenden ██████████-Marktes und damit einem Verlust des Nahversorgungsstandortes an der Bramscher Straße kommen, was weder hinreichend in die Planung eingestellt wurde, noch offensichtlich vor dem Hintergrund des fortgeführten Planverfahrens städtebauliche Interessen der Gemeinde Neuenkirchen berührt, da andernfalls eine Auseinandersetzung mit den Belangen stattgefunden und die vorliegende Planung zugunsten einer von unserer Mandantin schon lange avisierten und gegenüber der Gemeinde kommunizierten Revitalisierung des ██████████ Standortes aufgegeben worden wäre.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt. Mit der Planung wird die Zielsetzung verfolgt, die Nahversorgungssituation insgesamt zu verbessern. Wettbewerbliche Auswirkungen auf den bestehenden ██████████-Markt sind zwar zu erwarten, in städtebaulicher Hinsicht aber gemessen an der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung zu vernachlässigen.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Es ist in diesem Zusammenhang gänzlich unverständlich, dass trotz unserer Stellungnahmen aus den vorhergehenden Offenlagen und dem Verweis auch auf die insofern eindeutig von einer Raumordnungsrechtswidrigkeit ausgehende Einschätzung des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 17.04.2025 die Planung achtlos weiter vorangetrieben wird.</p> <p>Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt nicht zu einer städtebaulichen Aufwertung und Nahversorgungsergänzung des Standortbereiches bei, sondern wird dazu führen, dass der ohnehin schon weit auseinandergezogene zentrale Versorgungsbereich für die Gemeinde Neuenkirchen noch weiter auseinandergezogen wird indem die [REDACTED] Markt Nutzung vermutlich aufgegeben werden muss, Nachnutzungen, welche wirtschaftlich sind, nicht bekannt sind und damit lediglich eine Verlagerung des nahversorgungsrelevanten Angebotes noch weiter an den Siedlungsrand erfolgen würde. Gleichzeitig würde der Versorgungsschwerpunkt aus [REDACTED] und den weiteren am Standort angesiedelten Einzelhandelsbetrieben auseinandergerissen und damit städtebaulich massiv abgewertet. Für unsere Mandantin ist in keiner Form nachvollziehbar, dass die Gemeinde Neuenkirchen an dieser offensichtlich rechtswidrigen und städtebaulichen Belangen einer Sicherung der Nahversorgung nicht entsprechenden Planung festhält und insofern auch die Stellungnahme der IHK ignoriert.</p> <p>Unabhängig davon, dass hier aus Sicht unserer Mandantin gegen im Allgemeininteresse liegende Zielsetzungen einer Aufwertung eines Einzelhandelsbereiches (durch Revitalisierung des Combi-Marktes) zugunsten einer weiteren Flächenverdichtung und struktureller Schwächung des Einzelhandelsverbundes im Bestand vorgenommen wird, wird diese Planung auch einer gerichtlichen Überprüfung in dieser Form in keinem Fall standhalten.</p> <p>Hierzu können wir im Einzelnen folgendes festhalten:</p> <p><b>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot an raumordnungsrechtliche Festlegungen</b></p> <p>1. Die vorliegende geplante Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt nach wie vor in vielfältiger Weise gegen raumordnungsrechtliche Zielsetzungen, insbesondere des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) aber auch des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP).</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu diesen Zielen der Raumordnung, die zwingend verbindlich auf die nachfolgende Bauleitplanung anzuwenden sind, zählen insbesondere die zur Einzelhandelssteuerung im LROP niedergelegten Zielsetzungen sowie weitere Festlegungen im RROP.</p> <p>2. Zunächst ist festzuhalten, dass vorliegend keine Auseinandersetzung u.a. mit den kritischen Eingaben der IHK stattgefunden hat, welche jedoch im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage hätte erfolgen müssen. Stattdessen wird lediglich auf die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 21.02.2024 verwiesen, deren rechtswidrige Einschätzung wir bereits zuvor u. a. unter Vorlage weiterer einzelhandelsgutachterlicher Ausführungen im Rahmen einer Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Nr. 37 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gern.§ 3 Abs. 1 BauGB umfassend dargestellt haben. Auch eine Auseinandersetzung mit unserer Stellungnahme unterbleibt. Eine Aufarbeitung im Hinblick auf die von uns benannte Stellungnahme des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz unterbleibt ebenfalls.</p>	<p>Die Stellungnahme des Ministeriums bezieht sich auf die bisherige Fassung des Regionalen Raumordnungsprogramms. Mit dem Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms und der vorgenommenen Neuabgrenzung des Versorgungskern sind die seinerzeit vorgetragenen Bedenken gegenstandslos geworden.</p> <p>Der Vorhabenstandort bzw. das Plangebiet grenzt in räumlich und funktionaler Hinsicht unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Die Neuansiedlung eines attraktiven Lebensmittelvollsortimenters wird die Attraktivität und auch die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs nach Einschätzung der Gemeinde insgesamt stärken. Etwaige wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden dabei hingenommen. Dass eine etwaige Nachnutzung insbesondere der heute durch den [REDACTED] Markt genutzten Immobilie wirtschaftlich nicht möglich wäre, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt.</p> <p>Die geäußerte Rechtsauffassung wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Hierzu wird auf die inhaltlichen Stellungnahmen zum Einwand der IHK und zur genannten Stellungnahme von [REDACTED] verwiesen.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>3. Sodann ist hier zunächst festzustellen, dass die Planung nach wie vor gegen das Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 LROP in eklatanter Weise verstößt, da es sich vorliegend bei dem in Rede stehenden Standort - anders als die gutachterlichen Betrachtungen der Bulwiengesa suggerieren mögen- gerade nicht um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP handelt.</p> <p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, wie das nunmehr geplante Vorhaben, sind nur zulässig, wenn sie sich innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziffer 2.3 05 LROP befinden.</p> <p>Sofern im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung und der weiteren Entwurfsunterlagen festgestellt wird, dass das Integrationsgebot eingehalten werde, weil der Vorhabenstandort sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinde bzw. sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiege, liegen die Voraussetzungen für ein derartiges Anschmiegen vorliegend gerade nicht vor.</p> <p>Es fehlt an einem rechtlich nach dem LROP erforderlichen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer entsprechend durch das Vorhaben ausgeübten Komplementärfunktion. Die geplante Ansiedlung des [REDACTED]-Marktes wird vielmehr dazu führen, dass der bestehende Bereich um den [REDACTED]-Markt, der nunmehr gutachterlich als zentraler Versorgungsbereich klassifizierte wurde, zukünftig nachhaltig geschädigt wird. Insofern ist anzunehmen, dass der bestehende [REDACTED]-Markt in der vorliegenden Form, da er nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist, schließen muss, wenn ein neuer [REDACTED]-Markt auf dem südlich angrenzenden Areal in Betrieb genommen wird. Dies wiederum wird mangels wirtschaftlicher Nutzbarkeiten der Bestandsimmobilie zu einem Leerstand und einem damit verbundenen städtebaulichen Missstand führen, der zu einem weiteren Abrücken der Einzelhandelsbetriebe von den umliegenden Wohnbereichen führen wird.</p> <p>Konkret wird im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes verkannt, dass die Voraussetzungen für ein „Anschmiegen“ an einen zentralen Versorgungsbereich, welche durch die Rechtsprechung des OVG Lüneburg geprägt worden sind und sodann auch Eingang in die Arbeitshilfe zum LROP (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“) gefunden haben, nicht erfüllt sind (vgl. insbesondere Ziff. 5.9 der Arbeitshilfe). Maßgeblich ist insofern, dass für die Annahme eines „Anschmiegens“ im Sinne einer städtebaulichen Integration eine <u>funktionale Ergänzung</u> eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist. Insofern wird in der Arbeitshilfe unter Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Lüneburg ausgeführt, dass der Begriff des Anschmiegens nicht bedeutet, dass jede fußläufige Anbindung zuzüglich eines großen Parkplatzes automatisch eine integrierte Lage aufgrund einer räumlichen Anbindung begründet. Insofern ist vielmehr festzuhalten, dass Ergänzungsstandorte, die sich „anschmiegen“, sich im Zuge ihrer funktionalen Ergänzung dem zentralen Versorgungsbereich <u>unterordnen</u> müssen. Sie müssen einen gewissen <u>Beitrag zur Attraktivität</u> des zentralen Versorgungsbereiches leisten. Dagegen sind Entwicklungen nicht zulässig, die ein unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen treten können (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.05.2013 -1 ME 56/13 -, juris; Beschluss vom 29.09.2014-1 MN 102/14 -, juris; Ziff. 5.9 der Arbeitshilfe).</p> <p>Diese Voraussetzungen eines solchen Anschmiegens sind vorliegend nicht erfüllt, da selbst aus den im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erstellten gutachterlichen Ermittlungen folgt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Mark Austritt und damit einer Schließung des [REDACTED]-Marktes bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes zu rechnen ist (vgl. bspw. Bulwiengesa, Projektbezogene Auswirkungenanalyse, S. 41), was wir auch namens unserer Mandantin rein tatsächlich bestätigen können. Eine funktional-ergänzende Funktion scheidet damit gänzlich aus.</p>	<p>Soweit hier die Auffassung vertreten wird, die Planung sei nicht an die Ziele der Raumordnung, namentlich das sogenannte Integrationsgebot, angepasst, handelt es sich streng genommen nicht um eine der Abwägung zugängliche Frage. Vielmehr ist insoweit eine reine Rechtsfrage angesprochen. Hierzu wird von der Gemeinde in Übereinstimmung mit dem Landkreis Osnabrück und auch dem Ministerium die Auffassung vertreten, dass jedenfalls nach der jetzt vorliegenden Festlegung des Versorgungskerns im aktuellen RROP die Voraussetzungen der Vereinbarkeit der Planung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot gegeben sind. Der Planstandort schmiegt sich im Sinne der zum landesplanerischen Integrationsgebot vorliegenden Rechtsprechung des OVG Lüneburg räumlich und funktional an den im RROP als Versorgungskern festgelegten zentralen Versorgungsbereich an.</p> <p>Etwaig zu befürchtende wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches begründen keinen Verstoß gegen das Integrationsgebot. Insoweit könnte allenfalls das sogenannte raumordnerische Beeinträchtungsverbot verletzt sein. Hier ist aber nicht ersichtlich, dass durch die Planung die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches oder die wohnungsnah Grundversorgung beeinträchtigt würde. Dies gilt selbst in dem Fall einer Schließung des [REDACTED]-Marktes. Insgesamt ist damit ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung nicht ersichtlich.</p> <p>Die hier vertretene Auffassung wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt. Auch die vorliegenden gutachterlichen Erkenntnisse bestätigen die in der Stellungnahme vertretene Auffassung nicht.</p> <p>Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>				


Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird vielmehr eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches einhergehen, da der neue [REDACTED]-Markt auch aufgrund seiner Zufahrtsituation und der fehlenden städtebaulich hochwertigen Anbindung an die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben stehen wird. Er wird ein unabhängiges Eigenleben führen, das nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg gerade nicht die Vorgaben eines Anschmiegens im Sinne einer städtebaulichen Integration nach dem Integrationsgebot erfüllt.</p> <p>Diese Einschätzung wird auch nicht durch die Aktualisierung des Gutachtens der Bulwiengesa im Hinblick auf die projektbezogenen Auswirkungen widerlegt. Gleichzeitig kann auch eine Beschlussfassung über die Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu einer Einhaltung des Integrationsgebotes führen, wie dies offensichtlich mit dem Verweis in der projektbezogenen Analyse (Bulwiengesa, Seite 55) bezweckt wird. Auch hier gilt unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen, dass nicht willkürlich zentrale Versorgungsbereiche erweitert oder ausgewiesen werden können, um auf diese Weise die Einhaltung des Integrationsgebotes gemäß Ziffer 2.3 05 LROP zu rechtfertigen. Maßgeblich muss hier sein, dass mit der geplanten Flächennutzungsplanaufstellung eine gutachterlich selbst durch den, den Bauleitplan begleitenden, Gutachter festgestellte massive Schädigung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches eintreten wird, da- so der Gutachter selbst - mit einem Marktaustritt des Lebensmittelmarktes unserer Mandantin zu rechnen ist, sodass eine Schädigung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches stattfindet (vgl. Bulwiengesa, Seite 47).</p> <p>Die Raumordnungsrechtswidrigkeit ergibt sich zudem daraus, dass im Rahmen der projektbezogenen Auswirkungsanalyse selbst festgestellt wird, dass eine [REDACTED]-Neuaufstellung und Revitalisierung, so wie sie seitens unserer Mandantin bereits seit langem gegenüber der Gemeinde avisiert wurde und dennoch nach wie vor insbesondere im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gänzlich missachtet wird, seitens des Gutachters als ausschließlich dann machbar eingestuft wird, wenn die hier mit dem Flächennutzungsplan beabsichtigte Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters nicht stattfindet. Es ist insofern offensichtlich widersprüchlich, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung und den gutachterlichen Ermittlungen versucht wird, eine vermeintliche Stabilisierung und Ergänzung eines zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenhang mit einem Anschmiegen an einen zentralen Versorgungsbereich raumordnungsrechtlich zu rechtfertigen, wenn gleichzeitig mit selbiger Planung erreicht wird, dass funktionierende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen, welche wesentliche Säule desselbigen sind, in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich vernichtet werden und auch zukünftig ihrer Entwicklungsspielräume - so jedenfalls nach den gutachterlichen Ausführungen - beraubt werden. Insofern wird in der projektbezogenen Auswirkungsanalyse explizit ausgeführt:</p> <p><i>„Diese Planung [Anm. d. Verf.: [REDACTED]-Planung] wird in der hier vorgelegten Auswirkungsanalyse allerdings nicht berücksichtigt, weil</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach gegenwärtigem Kenntnisstand sowohl die plangebende Standortgemeinde als auch die in Rede stehenden Betreiber das Szenario verfolgen, dass nur ein neu aufgestellter Vollsortimenter an der Bramscher Straße agieren würde, mithin die vorgelegten Planungen konkurrierend verfolgt werden und sich gegenseitig ausschließen,</li> <li>• auch aus Gutachtersicht derzeit keine auskömmliche Wirtschaftlichkeit für zwei miteinander im Wettbewerb stehende Vollsortimenter in Neuenkirchen besteht[...]"</li> </ul> <p>vgl. Bulwiengesa, Seite 33</p>	<p>Dto.</p> <p>Dto.</p> <p>Es ist nicht die Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung wettbewerbliche Auswirkungen zwischen gleichartigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zu koordinieren.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Schwarz auf weiß wird hier also ausgeführt, dass mit einer willkürlichen Erweiterung eines zentralen Versorgungsbereiches zu Lasten eines funktionierenden zentralen Versorgungsbereiches die Einhaltung des Integrationsgebots gerechtfertigt werden soll. Dies ist nicht nur raumordnungsrechtlich völlig entgegen des klaren Impetus dieser Zielfestlegung (Schutz zentraler Versorgungsbereiche), sondern ist auch im Hinblick auf die gewünschte geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu rechtfertigen. Neben einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB liegt hier damit sicher auch ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB vor, da eine gerechte Abwägung der öffentlichen Belange und der weiteren Interessen unserer Mandantin nicht stattfindet.</p> <p>4. Mit den vorgenannten Ausführungen ist sodann auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot gemäß Ziffer 2.3 08 LROP belegt, da eine Planung dieses Einzelhandelsgroßprojektes ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne der Zielfestlegung wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Diese Beeinträchtigung wird insbesondere aus den vorgenannten Ausführungen deutlich: Hier sollen bewusst Schädigungen eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches (Marktaustritt [REDACTED]) durch Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich ermöglicht werden.</p> <p>Insofern sind auch die folgenden Ausführungen in der projektbezogenen Auswirkungsanalyse fehlerhaft:</p> <p><i>„Für die Gesamtfunktion des Versorgungsbereiches sowie die Nahversorgung der Bevölkerung wäre eine Aufgabe des [REDACTED]-Marktes unkritisch, da dieser durch das Planvorhaben vollumfänglich ersetzt werden könnte. Insofern läge auch in diesem Fall hier keine Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtungsverbotes vor.“</i></p> <p>Bulwiengesa, Seite 50</p> <p>Hier wird suggeriert, dass innerhalb eines rechtlich fehlerfrei identifizierten zentralen Versorgungsbereiches und damit einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes erfolgt und diese Neuansiedlung Wettbewerbswirkung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auslöst, die wiederum keine Relevanz für den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches haben. Darum geht es hier jedoch gerade nicht: Hier wird eine Ansiedlung <u>außerhalb</u> eines zentralen Versorgungsbereiches angestrebt, die zu schädigenden Auswirkungen auf die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Betriebe führt. Dieser Fall kann gerade nicht mit reinen Wettbewerbswirkungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gleichgesetzt werden, sodass vorliegend entgegen den Ausführungen des Gutachters sehr wohl eine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes vorliegt.</p> <p>5. Darüber hinaus liegt ein Verstoß gegen das Regionale Raumordnungsprogramm vor, welcher bereits durch den Landkreis Osnabrück im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gerügt und sodann vor dem Hintergrund der raumordnungsrechtlichen Anforderungen nicht ausreichend im Rahmen der Behandlung der Einwendung geprüft wurde.</p>	<p>Die Gutachter haben gerade nicht die mit der Planung einhergehende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches als willkürlich eingestuft.</p> <p>Die wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens werden zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch mit Blick auf eine etwaig zu erwartenden Leerstand. Diese Auswirkungen werden zugunsten der mit dem Planvorhaben verfolgten Verbesserung der Versorgungssituation abwägend hingenommen.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ist nicht ersichtlich. Auch die beteiligten Raumordnungsbehörden sehen hier keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot. Letztlich führt das Planvorhaben nicht zu einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches und der Versorgungsstrukturen, sondern zu einer Stärkung.</p> <p>Entgegen der Einschätzungen in der Stellungnahme schmiegt sich der Vorhabenstandort räumlich und funktional an den zentralen Versorgungsbereich an und erfüllt damit die Voraussetzungen einer integrierten Lage im Sinne des Integrationsgebotes.</p> <p>Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die Stellungnahme wird inhaltlich nicht geteilt.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Seitens des Landkreises wurde vorgetragen, dass gemäß Ziffer D 2.2.01 im Hinblick auf den Bodenschutz zu beachten ist, dass neue Flächeninanspruchnahmen für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen sind.</p> <p>In der Behandlung/ Beschlussvorlage wurde sodann durch die Gemeinde Neuenkirchen ausgeführt, dass die Inanspruchnahme des Bodens erforderlich sei, um an den nördlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich anzuschließen und die raumordnerisch geforderte Überwegung herstellen zu können.</p> <p>Hierbei wird verkannt, dass die vorliegende Bauleitplanung - wie dargestellt - offensichtlich raumordnungsrechtswidrig ist und vor diesem Hintergrund - wie ebenfalls bereits dargelegt - auch nicht städtebaulich erforderlich sein kann, da die eigentliche bauleitplanerische Zielsetzung der Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich durch die Revitalisierung des [REDACTED]-Marktes unserer Mandantin unter Ausnutzung großteilig versiegelter Flächen erfolgen könnte, sodass es der vorliegenden Bauleitplanung und damit Bodeninanspruchnahme in keiner Form bedarf. Hieraus folgt nicht nur ein Verstoß gegen Zielfestlegungen des RROP, sondern gleichzeitig auch ein beachtlicher Abwägungsfehler (neben der dargestellten fehlenden Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, dazu auch sogleich)</p> <p><b>II. Keine städtebauliche Erforderlichkeit der Planung</b></p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht städtebaulich erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>1. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde grundsätzlich, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaupolitischen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sind demnach Bebauungspläne, die der jeweiligen Konzeption der Gemeinde nicht entsprechen oder gar widersprechen.</p> <p>vgl. BVerwG, BRS 62 Nr. 19</p> <p>Im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich sind demnach Festsetzungen eines Flächennutzungsplanes dann, wenn sie ihre Rechtfertigung in dem städtebaulichen Konzept in der Gemeinde finden, das heißt, im Rahmen der Gesamtkonzeption „vernünftigerweise geboten“ sind.</p> <p>Vgl. BVerwG, BRS 65 Nr. 78</p> <p>Die Gemeinde muss ihre Planung also auf hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange stützen können.</p> <p>vgl. BVerwG, BRS 62 Nr. 19</p>	<p>Die Rechtsausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird zutreffend betont, dass die Gemeinden ermächtigt sind, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaupolitischen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hiermit ist die Planung hier ohne weiteres vereinbar. Sie ist damit städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Dies scheidet immer dann, wenn die planende Gemeinde keinen tragfähigen, plausiblen städtebaulichen Grund für die Planung anzuführen vermag.</p> <p>vgl. BVerwG a.a.O.; s.a. OVG NRW, Urteil vom 13.09.2012 -2 D 38/11.ME -, juris Rn.52</p> <p>Eine Planung ist in diesem Zusammenhang auch dann nicht erforderlich, wenn sie widersprüchlich ist.</p> <p><b>2. So liegt der Fall hier.</b></p> <p>Wie bereits dargestellt und aus den Planunterlagen klar ablesbar, ist es Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und insofern das Nahversorgungsangebot zu sichern. Zu diesem Zweck könnte die Gemeinde zur Revitalisierung des [REDACTED]-Marktes und damit Schaffung eines zeitgemäßen Angebotes eine Baurechtschaffung zur in die Wege leiten und damit innerhalb eines auch gutachterlich (s.o.) festgestellten zentralen Versorgungsbereiches den Bestand derart ausgestalten, dass dieser langfristig nachhaltig und attraktiv sowie gern. der gutachterlichen Ermittlungen zu nur einem möglichen Vollsortimenter auskömmlich die Versorgung der Bevölkerung sichert.</p> <p>Ohne besondere Begründung verfolgt sie diesen sich aufdrängenden Weg zur Erreichung der Zielsetzung jedoch nicht, sondern beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Baurechtsschaffung zu Gunsten eines weiteren Lebensmittelvorsortimenters, welche nach gutachterlicher Aussage und auch Einschätzung unserer Mandantin zu einem Marktaustritt des bereits vorhandenen und schützenswerten Lebensmittelvorsortimenters führt. Gleichzeitig führt dies zu einem weiteren Auseinanderziehen des zentralen Versorgungsbereiches und zu weiteren Flächenversiegelungen und kann nicht zu einer Aufwertung der Standortqualität im aktuellen zentralen Versorgungsbereich führen.</p> <p>Eine derartige Planung ist aus städtebaulicher Perspektive vor dem Hintergrund der selbstgesetzten Zielsetzungen widersprüchlich, dient nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist damit gern. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p> <p><b>III. Abwägungsfehler</b></p> <p>Aus den vorgenannten Ausführungen folgt bereits, dass der vorliegende Flächennutzungsplan an einer Vielzahl von Abwägungsfehlern leidet und damit im Fall einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erachtet werden wird.</p> <p><b>1.</b> Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein wesentlicher Aspekt der Abwägung der von einem Flächennutzungsplan berührten Belange besteht darin, die Belange zu gewichten. Diese Gewichtung ist fehlerhaft, wenn im Abwägungsvorgang oder Abwägungsergebnis einer der Belange in einer Weise berücksichtigt wird, die zu seiner objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht,</p> <p>BVerwG, Urteil vom 5.07.1974-4C 50.72 -, juris LS.</p>	<p>Der Umstand, dass die in der Stellungnahme dargelegten Zielsetzungen und Vorstellungen des Einwendenden von den städtebaulichen Zielvorstellungen und Einschätzungen der Gemeinde abweichen, führt zu keinen Zweifeln an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung. Für diese kommt es ausschließlich auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde an.</p> <p>Die Rechtsausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>2. Zunächst verweisen wir insofern insbesondere auf die Ausführungen der BBE-Handelsberatung GmbH, welche wir bereits namens unserer Mandantin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht haben und welche durch die Gemeinde im Rahmen des weiteren Planungsprozess nicht hinreichend aufgearbeitet worden sind.</p> <p>3. Ferner verweisen wir darüber hinaus zunächst auf unsere Ausführungen zu dem geplanten Vorhaben unserer Mandantin und der möglichen Revitalisierung des Standortes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sowie unsere Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>4. Ergänzend betonen wir hier noch einmal, dass die vorliegende Planung die öffentlichen und privaten Belange nicht ihrer objektiven Wichtigkeit entsprechend gem. § 1 Abs. 7 BauGB in einen Ausgleich bringt, da - wie dargestellt - eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. insofern die Zielsetzung gem. Entwurf Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 9) durch die vorliegende Flächennutzungsplanung gerade nicht erreicht wird, sondern zu Lasten berechtigter Interessen am eingerichteten ausgeübten Gewerbebetrieb sowie Eigentümerinteressen und zu Lasten schützenswerter Versorgungsstrukturen ohne eine besondere städtebauliche Rechtfertigung eine Bauleitplanung aufgesetzt wird, die auch unter Missachtung des Gebotes, Versiegelungen weiterer Flächen möglichst gering zu halten, erfolgt.</p> <p>So wurde bereits umfangreich dargelegt, dass im Rahmen der Bewertung der privaten und öffentlichen Belange insbesondere die berechtigten Interessen unserer Mandantin an der Nutzung und dem Erhalt des [REDACTED]-Marktes nicht hinreichend gewichtet wurden. Sofern lapidar von möglichen Nachnutzungen möglicherweise im Handelsbereich im Rahmen der Unterlagen gesprochen wird, hätte die Gemeinde weitergehend gutachterlich ermitteln müssen, ob überhaupt tatsächlich eine Nachnutzung des Areals zu erträglich wirtschaftlichen Konditionen im Handelsbereich in Betracht kommt. Dies gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ausführungen der Bulwiengesa, nach welchen nur ein Lebensmittelvollsortimenter am Standort wirtschaftlich betrieben werden kann (s.o.) und ggf. eine solche Nachnutzung auch vor dem Hintergrund des weiteren im Standortbereich bereits vorhandenen Besatzes völlig ausgeschlossen sein könnte.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich daher für den vorliegenden Flächennutzungsplan eine offensichtliche Rechtswidrigkeit und damit Unwirksamkeit für den Fall, dass der Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form Rechtskraft erlangt.</p> <p>Insofern betonen wir nochmals, dass vor dem Hintergrund einer möglichen Revitalisierung des bestehenden [REDACTED]-Marktes und damit verbundenen Stärkungen des zentralen Versorgungsbereiches weder raumordnungsrechtlich noch städtebaulich nachvollziehbar ist, warum die Gemeinde Neuenkirchen die vorliegende Bauleitplanung weiter betreibt. Unverständlich bleibt auch, warum seitens der Gemeinde ein Aufstellungsbeschluss zugunsten einer Entwicklung des [REDACTED]-Marktes offenbar abgelehnt wird.</p> <p>Wir möchten Sie namens unserer Mandantin nochmal dringlich ersuchen, die vorliegende Bauleitplanung einzustellen.</p>	<p>Auch die Stellungnahme der BBE-Handelsberatung GmbH wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Planung die Zielsetzung, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente durch Ansiedlung eines attraktiven und zeitgemäßen Vollsortimenters zu verbessern. Hiermit verbundene wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind gutachterlich ermittelt und bewertet worden. Diese Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen und zugunsten der mit der Planung verfolgten positiven städtebaulichen Zielsetzung ausdrücklich hingenommen. Ein Fehler bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials ist nicht ersichtlich. Das Ergebnis des Abwägungsvorgangs ist nicht zu beanstanden und von der Befugnis der Gemeinde, die von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen gedeckt.</p> <p>Der Stellungnahme wird insgesamt nicht gefolgt.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Ferner reichen wir hiermit auch das bereits in der vergangenen Stellungnahme in Bezug genommene Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, welches mit Datum vom 17.04.2025 an den Landkreis Osnabrück gesendet wurde, ein und machen uns den Inhalt hiermit im Hinblick auf die dort geäußerte Einschätzung zur Rechtswidrigkeit der Planung hilfsweise zu eigen (Anlage 1). Das Ministerium stellt hier klar, dass die immer wieder von der Gemeinde Neuenkirchen zur Rechtfertigung der Planung bemühte Auffassung des Landkreises Osnabrück zur Raumordnungsrechtskonformität der Planung falsch ist und es sich stattdessen v.a. um eine dem Integrationsgebot widersprechende, raumordnungsrechtswidrige Planung handelt. Damit bestehen keine Zweifel, dass die vorliegende Planung nicht nur rechtswidrig ist, sondern zwingend einzustellen ist.</p> <p>Wir bitten um kurze <b><u>Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme.</u></b></p> <p>Vielen Dank für Ihre Bemühungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Das in Bezug genommene Schreiben des niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz liegt der Gemeinde vor. Hier wird zunächst die Rechtslage auf der Grundlage des aktuellen LROP und des RROP mit Stand 2010 gewürdigt. Entgegen der Darstellung in der Stellungnahme wird aber zugleich darauf hingewiesen, dass im (mittlerweile in Kraft getretenen) 3. Entwurf des RROP der für Neuenkirchen dargestellte Versorgungskern abweichend von der Darstellung des RROP 2010 nach Süden verlängert wurde und nördlich an das Plangebiet angrenzt. Infolge der mittlerweile erfolgten Inkraftsetzung des aktuellen RROP ist die Planung mit dem Integrationsgebot vereinbar.</p>				