

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

██████████
Per E-Mail: bauleitplanung@neuenkirchen-os.de

Gemeinde Neuenkirchen
 Alte Poststr. 5-7
 49586 Neuenkirchen

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

Essen, 28.07.2025

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen
 Erneute Offenlage gern. § 4 Abs. BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die derzeit stattfindende erneute 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 Stellungnahme entspricht in weiten Teilen wörtlich und inhaltlich der Stellungnahme der ██████████ vom 22.04.2025. Insofern erübrigt sich hier eine ins Einzelne gehende Auseinandersetzung. Es kann hier inhaltlich auf die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 22.4.2025 verwiesen werden. Zu der Androhung von Schadensersatzansprüchen am Ende des Schreibens siehe unten.

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Es ist in diesem Zusammenhang gänzlich unverständlich, dass trotz unserer Stellungnahme aus der vorhergehenden Offenlage 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 eindeutig nicht zu einer städtebaulichen Aufwertung und Nahversorgungergänzung 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 der Nahversorgung widersprechenden 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 [REDACTED]-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>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot an raumordnungsrechtliche Festlegungen</p> <p>1. Die vorliegend geplante Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt in vielfältiger Weise gegen raumordnungsrechtliche Zielfestlegungen, insbesondere des Landes-Raumordnungs-Programmes (LROP) aber auch des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP).</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne 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 Zielfestlegungen 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 gem. § 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 ebenfalls.</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>3. Sodann ist 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 möglicherweise 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 Änderung 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>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Die 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 Auswirkungsanalyse, S. 41), was wir auch namens unserer Mandantin rein tatsächlich bestätigen können. Eine funktional-ergänzende Funktion scheidet damit gänzlich aus.</p> <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>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>„Diese Planung [Anm. d. Verf: ██████-Planung] wird in der hier vorgelegten Auswirkungsanalyse allerdings nicht berücksichtigt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, • auch aus Gutachtersicht derzeit keine auskömmliche Wirtschaftlichkeit für zwei miteinander im Wettbewerb stehende Vollsortimenter in Neuenkirchen besteht [...]" <p>vgl. Bulwiengesa, Seite 33</p> <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 ██████) 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>„Für die Gesamtfunktion des Versorgungsbereiches sowie die Nahversorgung der Bevölkerung wäre eine Aufgabe des ██████-Marktes unkritisch, da dieser durch das Planvorhaben vollumfänglich ersetzt werden könnte. Insoweit läge auch in diesem Fall hier keine Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtungsverbotes vor.“</p> <p>Bulwiengesa, Seite 50</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<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 außerhalb 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 Beeinträchtigungsverbotes 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>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 wird sodann durch die Gemeinde Neuenkirchen ausgeführt, dass die Inanspruchnahme des Bades 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>II. Keine städtebauliche Erforderlichkeit der Planung</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>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<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 Pläne, 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 Darstellungen 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>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>2. So liegt der Fall hier.</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. den 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>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Eine derartige Planung ist aus städtebaulicher Perspektive vor dem Hintergrund der selbstgesetzten Zielsetzungen widersprüchlich, dient nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist damit gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>III. Abwägungsfehler</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>1. 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 Wichtigkeit außer Verhältnis steht,</p> <p>BVerwG, Urteil vom 5.07.1974-4 C50.72 -, juris LS.</p> <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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 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 u.a. unter Ziff. 2.2 unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. insofern die Zielsetzung gem. Entwurf Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 5) 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</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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 die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses zugunsten einer Entwicklung des [REDACTED]-Marktes offenbar abgelehnt wird.</p> <p>Wir möchten Sie daher namens unserer Mandantin nochmalig dringlich ersuchen, die vorliegende Bauleitplanung einzustellen.</p> <p>Ferner reichen wir hiermit auch das bereits in der vergangenen Stellungnahme in Bezug genommene <u>Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</u>, 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>Schließlich behalten wir uns namens unserer Mandantin die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen in Form von Amtshaftungsansprüchen wegen amtspflichtwidrigem Verhalten für den Fall vor, dass die offensichtlich rechtswidrige Bauleitplanung fortgesetzt wird. Hier sind wir gehalten, die Geltendmachung von Schäden in Folge von Umsatzeinbußen / Marktaustritt, welche im deutlichen Millionenbereich liegen dürfen, zu prüfen.</p> <p>Wir bitten um kurze Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Einwender vorbehält, Schadensersatzansprüche in Form von Amtshaftungsansprüchen geltend zu machen. Ein Anhaltspunkt für eine zu Schadensersatz verpflichtende Amtspflichtverletzung ist hier jedoch nicht im Ansatz ersichtlich. Die Gemeinde bewegt sich mit ihrer Bauleitplanung innerhalb der ihr überantworteten Planungshoheit.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1 - Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur Bauleitplanung des Vorhabens und ein daher erforderliches kommunalaufsichtsrechtliches Einschreiten. Eine Prüfung der Planung erfolgt daher getrennt durch ML als Oberste Landesplanungsbehörde bzgl. raumplanerischer Belange und in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport (MI) als Kommunalaufsichtsbehörde durch das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) bzgl. kommunalaufsichtlicher bzw. städtebaulicher Belange. Denn die Planung betrifft zum einen die Planung der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis, zum anderen die Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde im übertragenen Wirkungskreis.</p> <p><u>I. Sachverhalt:</u></p> <p>Die Planung betrifft den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.800 qm VKF inkl. Backshop im Grundzentrum Neuenkirchen. Das Plangebiet grenzt südlich an einen bestehenden Lebensmittelmarkt (ca. 1.150 qm VKF), einen Sonderposten-Markt und einen Getränkemarkt. Direkt nördlich dessen befindet sich wiederum ein -Verbrauchermarkt (ca. 1.300 qm VKF), dessen Betreiber das Anwaltsbüro beauftragt hat. Nach Westen und Osten hin ist die Vorhabenfläche von Wohn- und Mischgebiet sowie von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.</p> <p>Im Steckbrief des RROP des LK Osnabrück 201 O ist die Fläche der bestehenden Märkte nördlich des neuen Plangebietes als „solitärer Einzelhandelsstandort“ festgelegt. Aufgrund einer „Konkurrenzsituation mit dem Versorgungskern des Ortskerns wird eine Ausweitung der Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft“. Zentrenrelevant sind lt.RROP-Liste auch Lebensmittel und Getränke.</p> <p>Das RROP legt in der zeichnerischen Darstellung einen Versorgungskern fest. Dieser umfasst den historischen Ortskern des Grundzentrums und verläuft entlang der Durchfahrtsstraße nach Süden hin bis nördlich des bestehenden, als „solitär gelegener Einzelhandelsstandort“ festgesetzten Marktgeländes. Laut Begründung zu Abschnitt D 1.6, Ziffer 03, Satz 13 stellt die Festlegung der Versorgungskerne „die räumliche Konkretisierung des Integrationsgebotes gemäß LROP 2.3 03 Satz 6 dar.“ Das entspricht auch der üblichen Verwendung des Planzeichens „Versorgungskern“. Im Planzeichenkatalog des NLT heißt es: „Versorgungskerne sind die städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP (Planzeichenkatalog des NLT, Stand Juli 2024, Planzeichen 1.30). Somit hat der Träger der Regionalplanung von seiner Möglichkeit Gebrauch gemacht, die städtebaulich integrierte Lage i.S.d. LROP planerisch festzulegen.</p> <p>Der Landkreis Osnabrück hat eine raumordnerische Beurteilung (vom 21.02.2024) zur Planung des Marktes verfasst, mit dem Ergebnis, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Der Landkreis selbst sieht das Integrationsgebot als erfüllt, da der benachbarte -Standort auf Grundlage des Gutachtens bulwiengesa dem ZVB und damit der städtebaulich integrierten Lage zugeordnet wird und sich der Planstandort in unmittelbarer Nähe dazu befindet, sich daher räumlich „anschmiegt“ (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.05.2013-1 ME 56/13). Die funktionale Nähe als Kriterium des Anschmiegens wird mittels Empfehlungen der bulwiengesa 4 zur baulichen</p> <p><small>RROP 20 I O Landkreis Osnabrück, Kennblätter D 1.6 Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen, Standort 18.1.1 Bramscher Straße / Mettinger Straße 4 bulwiengesa AG (28.07.2022): Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches Grundzentrum Neuenkirchen. Redaktionell überarbeitete und hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des künftigen Planbereichs korrigierte Fassung der am 22. Februar 2022 ausgelieferten Fassung.</small></p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Gestaltung des Marktes begründet. Eine Gefahr als Konkurrenz zur bisherigen Innenstadt bzw. zum restlichen ZVB wird nicht gesehen. Umsatzumverlagerungen von etwa -14% aus dem direkten Umfeld (insbes. █████) und etwa -4% aus dem übrigen Ortskern werden mit zu erwartenden wachsenden Nachfragevolumen relativiert. Auch sei eine „Aufgabe des █████marktes unkritisch, da dieser durch das Planvorhaben vollumfänglich ersetzt werden könnte. Da der █████-Standort dem Integrationsgebot entspreche und die Funktion des ZVB damit erhalten bleibt, werde das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.</p> <p>ML hat den LK OS mit Schreiben vom 02.12.2024 um Stellungnahme gebeten. Insb. wurde um Auskunft gebeten, warum der von einem Gutachter ermittelte faktische zentrale Versorgungsbereich von der unteren Landesplanungsbehörde als städtebaulich integrierte Lage angenommen wurde, obwohl im geltenden RROP die städtebaulich integrierte Lage als Versorgungskern räumlich festgelegt worden ist und obwohl im zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des RROP vom April 2024 auf Basis einer regionalen Einzelhandelsuntersuchung an der alten Festlegung des Versorgungskernes aus dem Jahr 2010 festgehalten wird.</p> <p>Der LK gab Auskunft, dass der gutachterlich ermittelte faktische Versorgungskern als städtebaulich integrierte Lage angenommen wird, da die räumliche Festlegung im geltenden RROP „mittlerweile nicht mehr der Realität entspricht“. Die davon abweichende zeichnerische Festlegung im zweiten Entwurf des RROP sei ein zeichnerischer Fehler, der mit erneuter Auslegung korrigiert werde. Im Folgenden werden Aussagen der raumordnerischen Stellungnahme vom 21.02.2024 wiederholt: Mit Verweis auf das Urteil des OVG Lüneburg (Beschluss vom 20.03.2014-1 MN 7/14 unter Bezugnahme auf Beschluss vom 17.05.2013- 1 ME 56/13) schmiege sich die Planung „unzweifelhaft“ räumlich an den vorhandenen ZVB bzw. die städtebaulich integrierte Lage i.S.d. LROP an. Eine „Gefahr, der █████standort könne ein vom restlichen zentralen Versorgungsbereich unabhängiges Eigenleben entwickeln und so eine ‚außerinnenstädtische‘ Konkurrenz zur bisherigen Innenstadt entfalten, wird nicht gesehen.“ Es werden „Möglichkeiten der Anbindung“ genannt, die lt. Evaluierung des ZVB durch die bulwiengesa (28.07.2022) empfohlen wurden, um der Abgrenzung entgegenzuwirken (Überwegung zu vorhandenem Standort, fußläufige Anbindung nach Westen, „wertschätzende Architektur auf dem █████grundstück und gestalterische Aufwertung im vorhandenen Bereich“).</p> <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass „eine auch bei räumlich-funktionaler Nähe des neuen █████standortes zum bisherigen zentralen Versorgungsbereich nicht auszuschließende Gefahr für Betriebe im zentralen Versorgungsbereich, wie beispielsweise dem █████, und damit für die Versorgungsfunktion des Zentrums jedoch nicht durch das Integrationsgebot erfasst wird, sondern durch das Beeinträchtigungsverbot, wie das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 20. März 2014 betont hat.“ Es liege folglich kein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Bauleitplanung des Vorhabens wurde eine aktualisierte projektbezogene Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 27.11.2024 zur Planung veröffentlicht 5. Dieses geht weiterhin von einem räumlich unmittelbaren Anschmiegen des Vorhabens an den gutachterlich ermittelten faktischen zentralen Versorgungsbereich aus, der die ansässigen Betriebe einschließt (bulwiengesa 2024, S. 22). Auch sollen „Kundensynergien zwischen ansässigen Vertriebsformen [...] im Sinne</p>					
<p>5 bulwiengesa AG (27.11.2024): Projektbezogene Auswirkungsanalyse als Bestandteil einer Standort- und Einzelhandelspotenzialanalyse für einen Lebensmittel-Vollsortimente, Neuenkirchen. Aktualisierte Fassung der projektbezogenen Auswirkungsanalyse vom 28.07.2022</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>eines zentralen Standortes ausdrücklich gefördert werden. Damit würde das Projektgrundstück durch einen Aufweitungsbeschluss der Gemeinde oder auch konkludent im Zuge der Projektentwicklung Bestandteil dieses ZVB. Dem städtebaulichen Integrationsgebot würde damit entsprochen" (ebd.). Im Weiteren wird auch zur Zielumsatzerwartung und Verdrängungswirkung des geplanten Marktes der bestehende [REDACTED]-Markt nördlich des Plangebietes, „als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes" erklärt (ebd. S. 52).</p> <p>II. Raumordnerische Bewertung:</p> <p>Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind innerhalb der städtebaulich integrierten Lage i.S.d. LROP anzusiedeln (Integrationsgebot 2.3 Ziff. 05 LROP). Die städtebaulich integrierte Lage wurde vom Träger der Regionalplanung mit dem Planzeichen Versorgungskern festgelegt (siehe 11.) Sie endet im derzeit rechtskräftigen RROP (Stand: 2010) ca. 340 m nördlich des Plangebietes der Neuansiedlung. Zwischen dem Vorhaben und dem Versorgungskern sind weitere zentrenrelevante Betriebe angesiedelt (insb. [REDACTED], Getränkemarkt). Diese füllen den durch RROP Kap. 1.6 Ziff. 05 (Ziel) festgelegten „solitär gelegenen Einzelhandelsstandort". Das RROP beschränkt den Standort 18.1.1 Bramscher Straße/Mettinger Str. auf 3.600 m² max. raumordnerisch verträglicher Gesamtverkaufsfläche zur Bestandssicherung (RROP 2010, S. 15) und stellt klar, dass „wegen der Konkurrenzsituation mit dem Versorgungskern des Ortskerns eine Ausweitung der Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft [wird]. Künftig sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der im RROP festgelegten Liste mit Leitsortimenten verträglich" (RROP 2010, S. 81).</p> <p>Außerhalb der städtebaulich integrierten Lage ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels lediglich im Falle eines „Anschmiegens" zulässig. Dies bedeutet, wie oben bereits genannt, dass ein funktioneller Beitrag zum zentralen Versorgungsbereich besteht. Dies erfolgt durch die Ergänzung, nicht aber Konkurrenzwirkung zu Angeboten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, beispielsweise die Bereitstellung zusätzlicher Parkplätze für Kunden von Betrieben innerhalb dessen in fußläufiger Erreichbarkeit.</p> <p>Eine Ergänzung des Warenangebotes sowie die Bereitstellung von Parkplätzen für Kundschaft des Versorgungskerns erfolgt vorliegend bereits durch den nördlichen Einzelhandelsstandort. Mit zunehmender Entfernung des geplanten Marktstandortes zur städtebaulich integrierten Lage bzw. dem zentralen Versorgungsbereich müssen jedoch umso stärker Indizien für eine unterstützende Wirkung des Betriebes zugunsten des Zentralen Versorgungsbereichs gegeben sein. Ein „kettenhaftes" Anschmiegen von Betrieben an sich bereits nur anschmiegende Standorte entspricht jedoch nicht dem planerischen Ziel des Integrationsgebotes. Das Vorhaben schmiegt sich daher auch nicht an.</p> <p>Das RROP des Landkreises Osnabrück wird derzeit neu aufgestellt. Im 3. Entwurf des LK (Anlage C.1, veröffentlicht am 10.02.2025) ist der Versorgungskern erstmals abweichend von der Darstellung des RROP 2010 nach Süden verlängert und grenzt nördlich an das Plangebiet an. Die geänderte zeichnerische Darstellung basiert lt. RROP-E auf einem Gutachten zur Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches aus dem Jahr 2022.</p> <p>Der LK OS sieht die städtebaulich integrierte Lage des geltenden RROP als nicht mehr der Realität entsprechend an und geht daher von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit der tatsächlichen städtebaulich integrierten Lage aus. Zwar kann die Gemeinde anhand eines Einzelhandelskonzeptes den Zentralen Versorgungsbereich definieren und dies Grundlage für eine Überarbeitung der Festlegungen der Regionalplanung sein, bis dahin</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>behält das derzeit geltende RROP 2010 jedoch seine Gültigkeit. Ein Anschmiegen des Vorhabens könnte daher erst nach Rechtskraft der erweiterten Festlegung des Versorgungskernes begründet werden. Derzeit liegen diese Voraussetzungen nicht vor, weshalb das Vorhaben gegen das Integrationsgebot verstößt.</p> <p>Die Festlegung der Versorgungskerne ist auch nicht funktionslos geworden, nur weil sie vielleicht überarbeitungsbedürftig ist. Eine Planung wird erst dann funktionslos, wenn ihre Umsetzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausgeschlossen ist. Auch einer Zielabweichung kann kein Erfolg in Aussicht gestellt werden, da aufgrund zu erwartender Umweltauswirkungen durch die Planung absehbar von einer Berührung der Grundzüge der Regionalen Raumordnungsplanung auszugehen ist (BVerwG-Urteil vom 28.09.2023, Az. 4 C 6.21).</p> <p>Eine Zulässigkeit könnte somit erst nach Rechtskraft des jüngsten Entwurfsstandes der RROP-Fortschreibung möglich sein. Alternativ wäre eine Realisierung auf Basis der Ausnahmeregelung nach 2.3 Ziff. 05 Satz 3 LROP zu prüfen.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot (2.3 Ziff. 08 LROP) bezieht sich auf die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, integrierter Versorgungsstandorte (gleichzusetzen mit städtebaulich integrierten Lagen i.S.d. LROP) und die verbrauchernahe Versorgung einer Gemeinde (vgl. LROP-Arbeitshilfe Einzelhandel, Abschn. 7.3). Es stellt insofern auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen und nicht auf einzelne Einzelhandelsbetriebe ab (vgl. ebd ., Abschnitt 7 .1).</p> <p>Das Vorhaben hat möglicherweise Auswirkungen auf bestehende Märkte im zentralen Versorgungsbereich bzw. der städtebaulich integrierten Lage. Lt. Auswirkungsanalyse BBE6 wird dem „ZVB Ortskern“ einschließlich [REDACTED] mit der geplanten Ansiedlung des [REDACTED] Marktes ca. 15 % an Kaufkraft entzogen. Dies übersteigt die als Indiz für eine erhebliche Beeinträchtigung anerkannte 10%-Schwelle (vgl. OVG Lüneburg 1 KN 121/11, 10.07.14, Rn.53). Das geltende RROP schließt die Standorte des [REDACTED]- und [REDACTED] Marktes jedoch nicht in den Versorgungskern (städtebaulich integrierte Lage i.S.d. LROP) mit ein.</p> <p>Auch wenn durch die Planung des weiteren Lebensmitteleinzelhandelsmarktes die Versorgungsfunktion der Gemeinde erhalten bleibt und keine maßgebliche Beeinträchtigung benachbarter Grundzentren zu erwarten ist, kann die Einhaltung des Beeinträchtungsverbotes hinsichtlich der integrierten Versorgungsstandorte anhand der vorliegenden Daten daher nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>III. Ergebnis:</p> <p>Das Vorhaben ist nach dem aktuell geltenden LROP und RROP nicht zulässig, da es mindestens gegen das Integrationsgebot verstößt.</p> <p>Hinsichtlich der bereits abweichend erteilten Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde zum Vorhaben teilt ML die Einstellung, dass die städtebaulich integrierte Lage des Grundzentrums Neuenkirchen geändert werden kann, jedoch kann der Landkreis nicht über das geltende RROP hinwegplanen.</p> <p>Soweit es um die Prüfbitte hinsichtlich der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde geht, weist das für Angelegenheiten der Bauleitplanung zuständige</p>					

6 BBE Handelsberatung GmbH 2024: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Neuenkirchen im Hülsen (LK Osnabrück), Stand 29.05.2024, S. 34

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung auf folgendes hin:</p> <p>Die Bauleitplanung zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Selbstverwaltung. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit entscheiden die Gemeinden eigenverantwortlich sowohl über das Planerfordernis als auch über die Planinhalte. Den Gemeinden steht dabei ein im Grundsatz weiter planerischer Ermessens- bzw. Abwägungsspielraum zu. So kann sich die Gemeinde für das Vorziehen bestimmter städtebaulicher Belange und damit notwendigerweise für das Zurückstellen anderer Belange entscheiden. Rechtsfehlerhaft wäre erst eine Abwägung, bei der im Ergebnis der Ausgleich der Belange zu deren objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht.</p> <p>Für die abschließende Abwägung ist der Rat im Rahmen des Feststellungsbeschlusses für die Änderung des Flächennutzungsplans und den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zuständig. Bis zum 24.04.2025 fand ausweislich der Bekanntmachungen der Samtgemeinde und der Gemeinde Neunkirchen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Es bleibt daher das weitere Verfahren abzuwarten, insbesondere die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und schließlich die Abwägung des Samtgemeinde- bzw. Gemeinderates.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf anschließend gern. § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung des Landkreises Osnabrück als zuständige höhere Verwaltungsbehörde. Im Genehmigungsverfahren ist die Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Rechtsvorschriften zu überprüfen. Dabei sind insbesondere auch die Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB zu überprüfen. Sofern keine Rechtsverstöße festzustellen sind, besteht ein Anspruch auf Genehmigung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrage</p> <p>■■■■■</p>					