

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

<p>████████████████████</p> <p>Per E-Mail: bauleitplanung@neuenkirchen-os.de</p> <p>Gemeinde Neuenkirchen Alte Poststr. 5-7 49586 Neuenkirchen</p> <p>Ihr Ansprechpartner: ██████████ Telefon: ██████████, Fax: ██████████ E-Mail: ██████████</p> <p>██████, 22.04.2025</p> <p>Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet II . großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße – K102“ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir nehmen Bezug auf die derzeit stattfindende Offenlage zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes. Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen der ██████████ AG als Betreiberin u. a. des ██████████-Marktes an der Bramscher Straße (nördlich angrenzend an das Planareal).</p> <p>Namens unserer Mandantin machen wir hiermit erneut erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanung geltend, da die durch uns bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhobenen Einwände in keiner Form hinreichend beachtet worden sind.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanung leidet an einer Vielzahl von Fehlern, welche im Falle einer gerichtlichen Überprüfung zu ihrer Unwirksamkeit führen würden. Bei einer Fortführung des Planverfahrens würde es zudem 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 angesichts des fortgeführten Planverfahrens städtebauliche Interessen der Gemeinde Neuenkirchen zu berühren scheint, 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.</p>	<p>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.</p>				
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Die vorliegende Bebauungsplanung trägt nicht zu einer städtebaulichen Aufwertung und Ergänzung der Nahversorgungsfunktion des Standortbereiches bei, sondern wird dazu führen, dass der ohnehin schon weit auseinandergedragene zentrale Versorgungsbereich für die Gemeinde Neuenkirchen noch weiter auseinandergedragene wird, indem die [REDACTED]-Markt-Nutzung vermutlich aufgegeben werden muss, Nachnutzungen, welche wirtschaftlich sind, nicht identifizierbar sind und damit lediglich eine Verlagerung des nahversorgungsrelevanten Angebotes noch weiter an den Siedlungsrand erfolgen wird. Gleichzeitig würde der Versorgungsschwerpunkt aus [REDACTED], [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 Planung festhält und nicht einmal eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Eingaben der ersten Offenlage vornimmt, indem nicht nur unsere Eingabe, sondern auch die Stellungnahme der IHK weitgehend ignoriert wird.</p> <p>Unabhängig davon, dass diese Planung nicht im Allgemeininteresse und damit Interesse der Bürger Neuenkirchens sein kann, da sie bestehende Versorgungsstrukturen angreift und keine städtebaulichen Mehrwerte schafft, wird diese Planung auch einer gerichtlichen Überprüfung in dieser Form in keinem Fall standhalten.</p> <p>Hierzu können wir im Einzelnen folgendes festhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bestimmtheitsgebot Zunächst ist festzuhalten, dass Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen gegen das Bestimmtheitsgebot planungsrechtlicher Festsetzungen verstößt. 1. Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind Rechtsnormen, mit denen Inhalt und Schranken des Eigentums an den überplanten Flächen bestimmt werden. Gerade wegen des verfassungsrechtlichen Regelungsauftrages aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot genügen. Denn für die betroffenen Eigentümer muss der Inhalt der planerischen Festsetzungen eindeutig und präzise feststehen, damit sie verlässlich beurteilen können, welche Rechte und Pflichten sie als Grundstückseigentümer haben. Auch die allgemein anerkannte Zulässigkeit der Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ändert hieran nichts. <p>Das Maß der gebotenen Konkretisierung und Präzisierung bauleitplanerischer Festsetzungen hängt wesentlich ab von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen, auf die sich der Bebauungsplan bezieht.</p> <p>Siehe etwa BVerwG, Urteil vom 11.03.1988 -4 C 56/84 -juris und Beschluss vom 20.01.1995-4 NB 43/93-juris.</p> <ol style="list-style-type: none"> Dieses sich aus Art. 20 Abs. 3 GG und Art. 14 Abs. 1 GG herleitenden Grundsätzen der rechtsstaatlichen Bestimmtheit eigentumsgestaltender Rechtsnormen genügt die Festsetzung Ziffer 9 des Bebauungsplanes nicht. <p>In Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass bei der Errichtung einer Trafostation innerhalb des Plangebietes die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ausnahmsweise zur Errichtung der Ladeinfrastruktur von maximal 5 Stellplätzen für Elektrofahrzeuge in Anspruch genommen</p>	<p>Der Vorhabenstandort bzw. das Plangebiet grenzt in räumlich und funktionaler Hinsicht unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Die Neuansiedlung eines attraktiven Lebensmittelversortimenters 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]-Mark genutzten Immobilie wirtschaftlich nicht möglich wäre, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Auf die hier angesprochene Festsetzung wurde bei der Überarbeitung der Planung verzichtet. Der Einwand hat sich damit erledigt.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>werden können. Bei der Inanspruchnahme ist nach der textlichen Festsetzung darauf zu achten, dass „die durchgängige Außenwirkung des Pflanzgebotes erhalten bleibt“.</p> <p>Es ist für den Plan betroffenen nicht ermittelbar, wann er im Sinne der Festsetzung im Falle einer Inanspruchnahme zugunsten der Errichtung von Ladeinfrastruktur eine „durchgängige Außenwirkung des Pflanzgebots“ noch als erhalten ansehen kann. Weder in der Begründung noch im Übrigen lassen sich hierzu Ausführungen finden, sodass für den Planbetroffenen nicht erkennbar ist, wann diese Außenwirkung noch vorhanden ist oder ggf. gerade nicht mehr gegeben ist.</p> <p>II. fehlende Ermächtigungsgrundlage</p> <p>Darüber hinaus entbehrt es einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer tauglichen Ermächtigungsgrundlage.</p> <p>1. § 9 BauGB und die ergänzenden Vorschriften der BauNVO enthalten eine abschließende Auflistung der Festsetzungen, die in einem Bebauungsplan getroffen werden dürfen. Festsetzungen, die in diesen Vorschriften keine Grundlage finden, sind unwirksam.</p> <p><i>Siehe etwa BVerwG, Beschluss vom 06.05.1993-4 NB 32/92 -juris.</i></p> <p>2. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen kann nicht auf eine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden, insbesondere widerspricht die Festsetzung in ihrer Ausgestaltung der Ermächtigungsgrundlage des§ 11 BauNVO</p> <p><i>In Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt:</i></p> <p><i>Das „sonstige Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Betriebsansiedlung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels inkl. Bäckerei. Es ist eine Verkaufsflächenzahl von 0,169 zulässig [...]“</i></p> <p>In dieser Festsetzung fehlt es an einer Beschreibung der zulässigen Betriebsarten und damit Arten baulicher Nutzung im Sinne der BauNVO. Insofern wird in Satz 1 der Festsetzung die Zweckbestimmung derart ausgeführt, dass im Rahmen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels konkreter Gebietszweck die Betriebsansiedlung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, inkl. Bäckerei, sei. Nachfolgend wird dann zur konkreten Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung in Satz 2 lediglich eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, nicht jedoch eine Bestimmung dazu getroffen, welche Arten baulicher Nutzung im Plangebiet konkret zulässig sein sollen. Dies widerspricht eindeutig§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.</p> <p>3. An einer tauglichen Ermächtigungsgrundlage fehlt es auch für Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 84 NBauO.</p> <p>Dort wird festgesetzt, dass auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten dürfen und als Ermächtigungsgrundlage auf § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO verwiesen.</p>	<p>Auch die hier angesprochene Festsetzung wurde geändert. Unter Z. 1 der textlichen Festsetzungen wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes definiert. Unter Z. 1.1 der textlichen Festsetzungen findet sich die zulässige Art der baulichen Nutzung. In der Festsetzung ist die im Sondergebiet zulässige Anlagenart konkret und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geregelt.</p> <p>Auch diese Festsetzung wurde geändert. Eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe findet sich jetzt unter Z. 2 der textlichen Festsetzungen als planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Zum einen bestimmt § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO lediglich, dass besondere Anforderungen an die „Gestaltung“, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, gestellt werden können, dies sagt jedoch nichts darüber aus, dass auf der Grundlage von § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO auch eine Überschreitung einer gemäß § 18 BauNVO bauplanungsrechtlich zugelassenen Gebäudehöhe auf diese Weise zugelassen werden darf. Die bauordnungsrechtliche Vorgabe des § 84 NBauO kann insofern nicht zur Änderung der bauplanungsrechtlichen Höhenfestsetzung herangezogen werden.</p> <p>Zum anderen lässt sich ergänzend anmerken, dass die Festsetzung im Übrigen auch den Vorgaben zur Festsetzung von Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nicht gerecht wird, da nicht dargelegt wird, in welchen Fällen eine derartige Überschreitung überhaupt zulässig sein soll. Dies wäre bei der hier offenbar intendierten bauplanungsrechtlichen Festsetzung jedoch erforderlich.</p> <p>III. Verstoß gegen das Anpassungsgebot an raumordnungsrechtliche Festlegungen</p> <p>1. Die vorliegende Bebauungsplanung verstößt zudem nach wie vor in vielfältiger Weise gegen raumordnungsrechtliche Zielfestlegungen, insbesondere des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) aber auch des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu diesen Zielen der Raumordnung, die zwingend verbindlich auf die nachfolgende Bebauungsplanung anzuwenden sind, zählen insbesondere die zur Einzelhandelssteuerung im LROP niedergelegten Zielfestlegungen sowie weitere Festlegungen im RROP.</p> <p>2. Zunächst ist - wie eingangs erwähnt - festzuhalten, dass vorliegend keine Auseinandersetzung mit den Eingaben unserer Mandantin wie auch mit weiteren kritischen Eingaben insbesondere 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 Rechtswidrigkeit wir bereits zuvor u. a. unter Vorlage weiterer einzelhandelsgutachterlicher Ausführungen umfassend dargestellt haben.</p> <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.</p>	<p>Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen die Vorgaben zu großflächigen Einzelhandelsnutzungen aus LROP und RROP vor.</p> <p>Alle in den Beteiligungsschritten zum Planverfahren eingegangene Stellungnahmen sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Die Bauleitplanung ist mit dem landesplanerischen Integrationsgebot vereinbar. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine integrierte Lage. Der Planstandort schmiegt sich räumlich und funktional an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich, der im RROP als Versorgungskern dargestellt ist, an. Dies entspricht auch der fachlichen Einschätzung aus dem eingeholten Gutachten des Sachverständigenbüros. Inhaltlich ist dieses Gutachten nicht zu beanstanden.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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 klassifiziert 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 Nachnutzbarkeiten 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 Bebauungsplanes 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 funktionale Ergänzung 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 unterordnen müssen. Sie müssen einen gewissen Beitrag zur Attraktivität 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>Dies Voraussetzungen eines solchen Anschmiegens sind vorliegend nicht erfüllt, da selbst aus den im Rahmen der Bebauungsaufstellung erstellten gutachterlichen Ermittlungen folgt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Markaustritt und damit einer Schließung des [REDACTED]-Marktes bei Verwirklichung des Bebauungsplanes zu rechnen ist (vgl. bspw. Bulwiengesa, Projektbezogene Auswirkungsanalyse, S. 41), was wir auch namens unserer Mandantin rein tatsächlich bestätigen können. Eine funktionalergänzende Funktion scheidet damit gänzlich aus.</p> <p>Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird vielmehr eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches einhergehen, da der neue [REDACTED]-Markt auch aufgrund seiner Zufahrtssituation 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>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 Versorgungsbereichs begründen keinen Verstoß gegen das Integrationsgebot. Insofern könnte allenfalls das sogenannte raumordnerische Beeinträchtigungsverbot verletzt sein. Hier ist aber nicht ersichtlich, dass durch die Planung die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs oder die wohnungsnahe 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>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<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 OS LROP zu rechtfertigen. Maßgeblich muss hier sein, dass mit der geplanten Bebauungsaufstellung 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 ■■■-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 Bebauungsplan 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 Anschließen 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.: ■■■-Planung] wird in der hier vorgelegten Auswirkungsanalyse allerdings nicht berücksichtigt, weil</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• 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,</i> <i>• auch aus Gutachtersicht derzeit keine auskömmliche Wirtschaftlichkeit für zwei miteinander im Wettbewerb stehende Vollsortimenter in Neuenkirchen besteht[...].“</i> <p>vgl. Bulwiengesa, Seite 33</p>	<p>Es ist nicht die Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung wettbewerbliche Auswirkungen zwischen gleichartigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs 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 Beeinträchtigungsverbot 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. Insofern sind auch die folgenden Ausführungen in der projektbezogenen Auswirkungenanalyse 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. Insoweit läge auch in diesem Fall hier keine Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes 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 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 der 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>Im eingeholten Sachverständigengutachten wird die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs ausdrücklich nicht als „willkürlich“ eingestuft. Das Gegenteil ist der Fall.</p> <p>Die wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens werden zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch mit Blick auf einen etwaig zu erwartenden Leerstand. Diese Auswirkungen werden zugunsten der mit dem Planvorhaben verfolgten Verbesserung der Versorgungssituation abwägend hingenommen.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ist nicht ersichtlich. Auch die beteiligten Raumordnungsbehörden sehen hier keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Letztlich führt das Planvorhaben nicht zu einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs 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 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>V. 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> <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><i>vgl. BVerwG, BRS 62 Nr. 19</i></p> <p>Im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich sind demnach Festsetzungen eines Bebauungsplanes dann, wenn sie ihre Rechtfertigung in dem städtebaulichen Konzept in der Gemeinde finden, das heißt, im Rahmen der Gesamtkonzeption „vernünftigerweise geboten“ sind.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, BRS 65 Nr. 78</i></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>Die Gemeinde muss ihre Planung also auf hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange stützen können.</p> <p><i>vgl. BVerwG, BRS 62 Nr. 19</i></p> <p>Dies scheidet immer dann, wenn die planende Gemeinde keinen tragfähigen, plausiblen städtebaulichen Grund für die Planung anzuführen vermag.</p> <p><i>vgl. BVerwG a.a.O.; s.a. OVG NRW, Urteil vom 13.09.2012 - 2 D 38/11.ME -, juris Rn.52</i></p> <p>Eine Planung ist in diesem Zusammenhang auch dann nicht erforderlich, wenn sie widersprüchlich ist.</p> <p>2. So liegt der Fall hier. 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 Combi-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 gem.§ 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>VI. Abwägungsfehler</p> <p>Aus den vorgenannten Ausführungen folgt bereits, dass der vorliegende Bebauungsplan 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 Bebauungsplan berührten Belange besteht darin, die Belange zu gewichten. Diese Gewichtung ist fehlerhaft, wenn im Abwägungsvorgang oder Abwägungsergebnis einer der Belange</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>in einer Weise berücksichtigt wird, die zu seiner objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht,</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 5.07.1974-4 C 50.72 -, juris LS.</i></p> <p>2. Zunächst verweisen wir insofern insbesondere auf die Ausführungen der [REDACTED], 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 u.a. unter Ziff. 2.2 unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>4. Ergänzend betonen wir hier noch einmal, dass die vorliegende Planung die öffentlichen und privaten Belange nicht ihrer objektiven Gewichtigkeit entsprechen gern.§ 1 Abs. 7 BauGB in einen Ausgleich bringt, da - wie dargestellt - eine Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. insofern die Zielsetzung gern. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, S. 5,7) durch die vorliegende Bebauungsplanung 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>Dabei werden nicht einmal die Forderungen des Landkreises Osnabrück, die im Rahmen der Prüfung der Raumordnungsrechtsmäßigkeit des Vorhabens aufgestellt wurden, befolgt, sodass auch nach den Vorgaben des Landkreises Osnabrück aufgrund der Missachtung dieser Vorgaben (unabhängig davon, dass die Stellungnahme des Landkreises im Übrigen die raumordnungsrechtlichen Gegebenheiten verkennt) vorliegend möglicherweise eine Raumordnungsrechtswidrigkeit neben der darin jedenfalls begründeten Abwägungsfehlerhaftigkeit zu sehen ist.</p> <p>So wird in der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.08.2024 ausgeführt, dass für eine Anbindung des Standortes an den zentralen Versorgungsbereich u.a. folgendes zu beachten ist:</p> <p>- „wertschätzende Architektur auf dem [REDACTED] Grundstück und gestalterische Aufwertung im vorhandenen Bereich“</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird sodann dazu ausgeführt:</p> <p><i>„Die Anmerkungen zur Architektur sowie Gestaltung sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und zu beachten.“</i></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>				

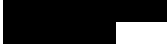
Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Dies wird dem Gebot der Konfliktbewältigung in keiner Form gerecht.</p> <p>Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung muss jeder Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen. Eine Verlagerung von Konflikten auf eine nachgelagerte Stufe wie das Baugenehmigungsverfahren ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Konflikt auf dieser Stufe sicher gelöst werden kann.</p> <p>vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.09.1988-4N 1/87 - juris; zusammenfassend auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 215 ff.</p> <p>Vorliegend ist aus Sicht des Landkreises Osnabrück eine der wesentlichen Säulen der (vermeintlichen) Rechtmäßigkeit der Planung, dass eine gestalterische Aufwertung und Einbindung des Bereiches an die nördlich gelegenen Siedlungsstrukturen erfolgt.</p> <p>Sofern vorliegend schlicht darauf verwiesen wird, dass dies Teil des Baugenehmigungsverfahrens sei, erfolgt hieraus keine Verbindlichkeit und damit keine Konfliktbewältigung. Vielmehr besteht nach Erlass des Bebauungsplanes im Rahmen des durch die Baubebauungsplan-Satzung vorgesehenen Festsetzungskorsetts absolute Freiheit des Vorhabenträgers im Hinblick auf die bauliche Gestaltung der Anlagen. Dies wiederum bedeutet, dass dieser ohne weiteres auch auf eine entsprechende attraktive Einbindung und Gestaltung des Areales verzichten kann.</p> <p>Um die als zwingend erachtete Einbindung gestalterisch zu gewährleisten, müssten im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden. Für nicht festsetzungsfähige Bestandteile müsste darüber hinaus auf einen städtebaulichen Vertrag gern. § 11 BauGB ausgewichen werden, um die rechtlichen Anforderungen, welche der Landkreis Osnabrück aufstellt, zu erfüllen.</p> <p>Die Nichtbeachtung dieser Vorgaben stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar, zeigt aber vor allem, dass unabhängig von der hier ohnehin vertretenen Raumordnungsrechtswidrigkeit mit der vorliegenden Planung selbst die raumordnungsrechtlichen Anforderungen des Landkreises Osnabrück nicht erfüllt werden.</p> <p>Unabhängig davon 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 Bulwiengesellschaft, 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>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>5. Im Rahmen der Planunterlagen wird an diversen Stellen darüber hinaus ausgeführt, dass maßgeblich für die Anbindung des Planbereiches und damit auch für die Erfüllung der Vorgaben des Landkreises Osnabrück im Hinblick auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Standorten sei, die durch überlagernde Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 26 in Form eines entsprechenden Geh- und Fahrrechts sichergestellt werden soll. Damit würde ein festgesetztes Pflanzgebot des Bebauungsplan Nr. 26 überlagert.</p> <p>Bei diesen Ausführungen wird völlig missachtet, dass die bloße Festsetzung einer derartigen Fläche für einen Gehweg im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht bedeutet, dass diese Fläche zukünftig überhaupt umgesetzt und eine Wegeverbindung tatsächlich in Nutzung treten wird. Es finden sich in den gesamten Planunterlagen auch keine weiteren Aussagen dazu, dass insbesondere zivilrechtlich eine Klärung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer stattgefunden hat und dieser eine entsprechenden Gewährleistung einer Wegeverbindung zustimmt. Auch finden sich keinerlei Erwägungen dazu, ob mit der Überlagerung des festgesetzten Pflanzgebotes ggf. abwägungserheblich in Grünausgleichsfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 26 eingegriffen wird und davon ausgehend möglicherweise zusätzlich Ausgleich o.ä. zu schaffen ist. Insofern ist die Inbezugnahme auf diese Wegeverbindung, insbesondere auch zur Rechtfertigung der Anbindung des Plangebietes, in vielfacher Hinsicht fehlerhaft.</p> <p>6. Laut gutachterlichen Ermittlungen sind darüber hinaus maximal 1.800 m² Verkaufsfläche im Plangebiet zulassungsfähig.</p> <p>Aus der Begründung des Bebauungsplanes (S. 6, S. 8) folgt jedoch, dass hier eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.806 m² über die Verkaufsflächenzahl-Festsetzung ermöglicht wird.</p> <p>Da es hierfür keine weitere gutachterliche Ermittlung gibt und es sich im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung um eine Worst-Case-Betrachtung handelt, dürfte die insofern getroffene VKZ-Festsetzung fehlerhaft sein und muss nach unten korrigiert werden.</p> <p>7. Darüber hinaus wird in Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass je sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.</p> <p>Den Planunterlagen lässt sich nicht entnehmen, welche Auswirkungen die Pflanzpflicht möglicherweise im Hinblick auf die in § 32 a NBauO vorhandene Verpflichtung zur Überdachung von neuerrichteten Stellplätzen mit Solaranlagen hat. Auch hier ist ein Abwägungsdefizit zu erblicken, da Belange des Klimaschutzes nicht hinreichend betrachtet und bewertet worden sind.</p> <p>8. Darüber hinaus wird zur Anbindung des Plangebietes mehrfach auch auf einen südlich verlaufenden Wirtschaftsweg verwiesen, welcher sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet (vgl. z.B. Begründung, S. 7).</p> <p>Auch hier lässt sich den Bebauungsplan unterlagen nicht entnehmen, ob es sich bei diesem Wirtschaftsweg um einen Privatweg handelt, sodass eine Nutzung möglicherweise generell ausgeschlossen ist und damit nicht in die Planung</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgezeigte Differenz von 6 m² Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Verkaufsflächendifferenzen in dieser Größenordnung vermögen aber von vornherein keine städtebaulichen Auswirkungen zu verursachen. Etwaige Umsatzumverteilungen durch die Flächenleistung von Verkaufsflächen dieser Größenordnung liegen unterhalb einer Nachweiskategorie.</p> <p>Die Festsetzung zur notwendigen Baumpflanzung auf der Stellplatzanlage dient gerade dem Klimaschutz. Zum Verhältnis zu § 32a NBauO wird auf § 32a Abs. 4 NBauO verwiesen.</p> <p>Aussagen zum Wirtschaftsweg finden sich bei der Darstellung der Ausgangssituation der Planung, ohne dass hiermit ein inhaltlicher Bezug zur Anbindung des Plangebietes hergestellt wäre. Die Annahme eines hieraus resultierenden Abwägungsfehlers ist fernliegend.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>eingestellt werden kann, oder, ob dieser Weg in anderer Form beispielsweise öffentlich-rechtlich gewidmet ist. Auch ist nicht klar, inwiefern eine Benutzbarkeit langfristig gesichert ist.</p> <p>Sofern also auch diese Wegeverbindung als Argumentation für eine gute Einbindung des Standortbereiches in die umliegend vorhandenen und noch in der Errichtung befindlichen Siedlungsstrukturen verwendet wird, sind die erforderlichen Ermittlungen für eine solche Einschätzung unzureichend erfolgt und damit abwägungsfehlerhaft.</p> <p>9. Darüber hinaus wird unter anderem in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. S. 10) ausgeführt, dass für den linksabbiegenden Verkehrsstrom bei den zukünftigen Belastungsverhältnissen ein Aufstellbereich an der Bramscher Straße vorzusehen ist, sodass eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich ist. Darüber hinaus soll ein Umbau des Fuß- und Radweges auf verkehrssichere Weise im Osten des Plangeltungsbereiches erfolgen.</p> <p>In der Beschlussvorlage zur Behandlung der Einwendungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf einen Hinweis des Fachdienstes Kreisstraßen in diesem Zusammenhang lapidar ausgeführt, dass die Erschließung und Anbindung an die K102 im September 2024 mit dem Landkreis Osnabrück bzw. dem Fachdienst 9 abgestimmt werde und die Planunterlagen entsprechend angepasst würden.</p> <p>In dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung sind jedoch Ausflüsse derartiger Abstimmungen oder gar eine Sicherung (ggf. durch Ausbaueinbarung) der Aufweitung der Zufahrt nicht zu erkennen. Auch ist nicht erkennbar, dass beispielsweise ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erschließung geschlossen wurde. Der Bereich der Aufweitung der Straße ist zudem nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzeichnet, sodass auch nicht durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen eine hinreichende Sicherung erfolgte.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung auch mangels hinreichender Sicherung der Erschließung fehlerhaft ist.</p> <p>10. Ähnliches gilt im Hinblick auf die Ausführungen auf S. 10 der Begründung zum Bebauungsplan im Hinblick auf die Ableitung von Niederschlagswasser über das südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken, welches sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.</p> <p>Hier ist nicht erkennbar, ob und in welcher Form eine Ableitung in das Regenrückhaltebecken tatsächlich gesichert ist. Auch insofern ist mindestens von einem Ermittlungsdefizit auszugehen.</p> <p>11. Sofern im Übrigen ein Verkehrsgutachten eingeholt wurde und weitere Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung auf S. 11 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgen, finden sich weitere Fehler.</p> <p>So wird dort ausgeführt, dass die Ackerflächen westlich des Plangebietes, welche im Bestand eine zusammenhängende Fläche mit dem Plangeltungsbereich</p>	<p>Hierzu wird hier zunächst auf die Ausführungen unter Z. 6.1 der Bebauungsplanbegründung zur Verkehrs-/und Grundstückerschließung Bezug genommen. Der Ausbau der Verkehrsflächen kann innerhalb des bestehenden Querschnitts der Bramscher Straße und der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Detaillierte Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Ausführungsplanung sind in der Bauleitplanung weder gesetzlich vorgesehen noch geboten.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung über den südlich angrenzenden Graben zum westlichen gelegene Regenrückhaltebeckens ist im Sinne der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung gesichert.</p> <p>Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde bei der Überarbeitung der Planung verzichtet.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>bilden, nur über die Bramscher Straße erschlossen werden können, nicht jedoch über die westlich befindliche Mettinger Str. (Auskunft des Straßenbauasträgers).</p> <p>Daher werde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der Erschließung des insofern von der Bramscher Straße zukünftig abgeschnittenen westlichen Feldareals mittels eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine Erschließung der Fläche sichergestellt. Die insofern einzig mögliche Erschließung über die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts über die Stellplatzflächen des geplanten [REDACTED]-Marktes hätte verkehrsgutachterlich näher untersucht werden müssen, insbesondere im Hinblick auf zusätzlich auftretende Belastungen im Zufahrtbereich und die Frage, ob insofern zukünftig überhaupt eine hinreichende Erschließung des Areals ermöglicht werden kann.</p> <p>12. Auf S. 12 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird sodann folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Es wird darauf hingewiesen, dass von der östlich des Plangebiets verlaufen L10 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Straßenbauasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</i></p> <p>Diese Ausführungen lassen darauf schließen, dass im Einwirkungsbereich der L70 potenziell gesundheitsgefährdende Lärmimmissionen durch den anliegenden Verkehr im Bereich von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A) nachts zu erwarten sind. Diese massiven Lärmeinflüsse hätten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zusammen mit dem zusätzlich planbedingt ausgelösten Verkehr schalltechnisch im Rahmen eines Gutachtens betrachtet werden müssen, um zu ermitteln, ob die vorliegende Bebauungsplanung in der vorliegenden Form überhaupt zulässig verfolgt werden darf.</p> <p>Maßgeblich ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung insofern, dass bei besonders hohen Lärmbelastungen die grundsätzlich sektorale Betrachtung der jeweiligen Lärmquellen nicht ausreicht, um einen hinreichenden Schutz zu erreichen. Für die schalltechnischen Betrachtungen im Rahmen einer Bauleitplanung zu der Annahme, dass ein Erreichen oder Überschreiten der Schwelle zu einer potenziellen Gesundheitsgefährdung jedenfalls bei einer Summation der Lärmquellen denkbar ist, mithin Lärmbelastungen von mehr als 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A) nachts zu erwarten sind, ist eine ausschließlich isolierte Betrachtung der Lärmquellen nicht mehr zulässig. In einem solchen Fall ist vielmehr auf den Summenpegel der für die verschiedenen Schallarten ermittelten Beurteilungspegel abzustellen, wobei die Umsetzung einer solchen Summenpegelbetrachtung im Wege einer energetischen Addition der für die jeweiligen Schallarten bestimmten Beurteilungspegel zu erfolgen hat, auch wenn die Ausgangswerte nach unterschiedlichen lärmtechnischen Regelwerken ermittelt worden sind. Insbesondere ist dabei in Rechnung zu stellen, dass jenseits der Schwelle einer möglichen Gesundheitsgefährdung auch nur marginale Pegelzuwächse abwägungsrelevant sind.</p> <p>vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.04.2018- 4 B 1459/17.NE -, juris Rn. 14 ff.; OVG Lüneburg, Beschluss vom 05.03.2008- 7 MS 1507 -, juris Rn. 37; OVG Lüneburg vom 11.05.2010- 1 KN 192/08-</p>	<p>Bei dem angesprochenen Hinweis handelt es sich um eine Standard-Formulierung, die regelmäßig auf Veranlassung des Straßenbauasträgers in eine Planung aufgenommen wird. Es soll zum Ausdruck gebracht werden, dass derjenige, der im Nahbereich einer bestehenden Straße eine bauliche Nutzung verwirklicht, keine Entschädigungsansprüche wegen etwaiger Verkehrslärmimmissionen geltend machen kann. Dies entspricht der Rechtslage.</p> <p>Aus dem Hinweis kann nicht darauf geschlossen werden, dass hier konkret gesundheitsgefährdende Verkehrslärmeinwirkungen bestehen. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet gewerblich und nicht wohnbaulich genutzt werden soll. Die in der Stellungnahme angeführten Werte beschreiben eine Schwelle, bei der auf wohnbaulich genutzten Flächen Gesundheitsgefährdungen durch Lärmeinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Anhaltspunkte dafür, dass hier im gewerblich genutzten Bereich gesunde Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden können, sind nicht ersichtlich.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Aus den getätigten Aussagen in der Begründung ergibt sich vorliegend, dass insbesondere an dem erkannten Immissionsort Auf dem Harenkamp 75 für die dort ansässigen Wohnnutzer eine Gesundheitsgefährdung in Betracht zu ziehen ist und daher weitere Ermittlungen erforderlich sind.</p> <p>13. Aus dem Umweltbericht, S. 33, lässt sich ferner entnehmen, dass weitere Baumpflanzungen im östlichen Planbereich im Rahmen eines Realausgleiches entlang der Bramscher Straße erfolgen.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob die Umsetzung der Pflanzungen in irgendeiner Form rechtlich gesichert ist, beispielsweise Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages geworden ist oder-sofern es sich um einen Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt -, warum eine entsprechende Festsetzung zur Sicherung der Pflanzungen nicht erfolgt ist.</p> <p>14. Schließlich wird für den Ausgleich eines ermittelten Kompensationsdefizites in Folge des planerischen Eingriffes in die Umwelt in Höhe von 7.607 WE ausgeführt, dass dieser über den Flächenpool der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius in der Gemeinde Neuenkirchen in der Gemarkung Limbergen Flur 10, Flur 18 ausgeglichen werden soll.</p> <p>Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und soll zukünftig als Ausgleichsfläche verwendet werden.</p> <p>Auch hier finden sich keine weiteren Ausführungen, in welcher Form der Ausgleich im Rahmen der Kompensation gern. § 1 a BauGB einer hinreichenden Sicherung unterworfen wurde und insbesondere sichergestellt wird, dass auch langfristig aus den Flächenpool heraus das ermittelte Kompensationsdefizit ausgeglichen werden kann. Auch hierin ist ein weiterer Abwägungsfehler der Planung zu erblicken.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich daher für den vorliegenden Bebauungsplan eine offensichtliche Rechtswidrigkeit und damit Unwirksamkeit für den Fall, dass der Bebauungsplan 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.</p> <p>Wir möchten Sie namens unserer Mandantin nochmalig dringlich ersuchen, die vorliegende Bauleitplanung einzustellen.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf ein Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, welches mit Datum vom</p>	<p>Das hier angesprochene Wohnhaus Auf dem Harenkamp 75 ist als IP 02 in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des TÜV Süd betrachtet worden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen infolge der Planung sind hier danach nicht zu erwarten.</p> <p>Der in der Stellungnahme angesprochene sogenannte Realausgleich wird in Abstimmung mit dem Landkreis im sogenannten Straßengrün erbracht. Der Ausgleich ist den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend gesichert.</p> <p>Auch der hier angesprochene Ausgleich ist über den Flächenpool der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius der Gemeinde Neuenkirchen ausreichend gesichert. Bei dem Flächenpool handelt es sich um ein vom Landkreis anerkanntes Ökokonto.</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 geltenden LROP und des RROP mit</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>17.04.2025 an den Landkreis Osnabrück gesendet wurde. Das Ministerium führt hier ebenfalls aus, dass die Auffassung des Landkreises zur</p> <p>Raumordnungsrechtskonformität der Planung falsch ist und es sich stattdessen v.a. um eine dem Integrationsgebot widersprechende, raumordnungsrechtswidrige Planung handelt. Auch dies bekräftigt unsere Forderung, die vorliegende Bebauungsplanung unverzüglich einzustellen.</p> <p>Wir bitten um kurze <u>Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme</u>.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Bemühungen.</p> <p></p>	<p>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>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein