

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: ██████████

██████, 15.12.2025

**Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet II -großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße - K102“;
 (erneute) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die derzeit stattfindende Offenlage des o. g. Bebauungsplanes. Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen der ██████████ AG als Betreiberin u. a. des ████████-Marktes an der Bramscher Straße (nördlich angrenzend an das Planareal).

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.

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.

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

--	--	--	--	--

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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 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 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. Insofern verweisen wir zunächst auf unsere bisherigen Stellungnahmen und machen diese - soweit anwendbar - hier erneut zu unserem Vortrag.</p> <p>Bezeichnend ist darüber hinaus, dass hier Anpassungen von Festsetzungen vermutlich auf unsere Stellungnahme hin stattgefunden haben, jedoch weder unsere Stellungnahme noch die gleichzeitig vorgelegte Stellungnahme des zuständigen Ministeriums, welches die Planung für raumordnungsrechtswidrig hält, weiter aufgegriffen oder in argumentativer Auseinandersetzung behandelt worden sind.</p> <p>Im Einzelnen ist hier erneut vor allem auf folgende Fehler der Planung hinzuweisen, welche dazu führen, dass der vorliegende Bebauungsplan im Falle eines Satzungsbeschlusses über den vorliegenden Entwurf durch ein Gericht in nachfolgender Prüfung zwingend für unwirksam erklärt werden müsste:</p> <p>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot an raumordnungsrechtliche Festlegungen</p> <p>1. Die vorliegende Bebauungsplanung verstößt nach wie vor in vielfältiger Weise gegen raumordnungsrechtliche Zielfestlegungen, insbesondere des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) aber auch des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP).</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu diesen Zielen der Raumordnung, die zwingend verbindlich auf die nachfolgende 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>Der Vorhabenstandort bzw. das Plangebiet grenzt in räumlich und funktionaler Hinsicht unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Die Neuansiedlung eines attraktiven Lebensmittelvollsortimenters wird die Attraktivität und auch die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs nach Einschätzung der Gemeinde insgesamt stärken. Etwaige wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden dabei hingenommen. Dass eine etwaige Nachnutzung insbesondere der heute durch den [REDACTED]-Mark genutzten Immobilie wirtschaftlich nicht möglich wäre, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt.</p> <p>Der Vorwurf wird zur Kenntnis genommen. Er ist aber für die Rechtmäßigkeit des Planverfahrens und der Abwägung irrelevant.</p> <p>Die geäußerte Rechtsauffassung wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>In dem Einwand wird übersehen, dass die Abwägung, deren Fehlerhaftigkeit hier kritisiert wird, erst im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorgenommen wird. Zum Satzungsbeschluss werden dem Rat alle eingegangenen Stellungnahmen zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt. In diesem Rahmen erfolgt dann auch die geforderte inhaltliche Auseinandersetzung.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>3. Sodann ist hier zunächst festzustellen, dass die Planung nach wie vor gegen das Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 LROP in eklatanter Weise verstößt, da es sich vorliegend bei dem in Rede stehenden Standort - anders als die gutachterlichen Betrachtungen der Bulwiengesa suggerieren mögen- gerade nicht um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP handelt.</p> <p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, wie das nunmehr geplante Vorhaben, sind nur zulässig, wenn sie sich innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziffer 2.3 05 LROP befinden.</p> <p>Sofern im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung und der weiteren Entwurfsunterlagen festgestellt wird, dass das Integrationsgebot eingehalten werde, weil der Vorhabenstandort sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinde bzw. sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiege, liegen die Voraussetzungen für ein derartiges Anschmiegen vorliegend gerade nicht vor.</p> <p>Es fehlt an einem rechtlich nach dem LROP erforderlichen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer entsprechend durch das Vorhaben ausgeübten Komplementärfunktion. Die geplante Ansiedlung des [REDACTED]-Marktes wird vielmehr dazu führen, dass der bestehende Bereich um den [REDACTED]-Markt, der nunmehr gutachterlich als zentraler Versorgungsbereich klassifizierte wurde, zukünftig nachhaltig geschädigt wird. Insofern ist anzunehmen, dass der bestehende [REDACTED]-Markt in der vorliegenden Form, da er nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist, schließen muss, wenn ein neuer [REDACTED]-Markt auf dem südlich angrenzenden Areal in Betrieb genommen wird. Dies wiederum wird mangels wirtschaftlicher 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>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 RRÖP 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 RRÖP als Versorgungskern festgelegten zentralen Versorgungsbereich an.</p> <p>Etwaig zu befürchtende wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs begründen keinen Verstoß gegen das Integrationsgebot. Insoweit könnte allenfalls das sogenannte raumordnerische Beeinträchtungsverbot verletzt sein. Hier ist aber nicht ersichtlich, dass durch die Planung die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs oder die wohnungsnahe Grundversorgung beeinträchtigt würde. Dies gilt selbst in dem Fall einer Schließung des Combi-Marktes. Insgesamt ist damit ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung nicht ersichtlich.</p> <p>Die hier vertretene Auffassung wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich aber nicht geteilt. Auch die vorliegenden gutachterlichen Erkenntnisse bestätigen die in der Stellungnahme vertretene Auffassung nicht.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Diese Voraussetzungen eines solchen Anschmiegens sind vorliegend nicht erfüllt, da selbst aus den im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellten gutachterlichen Ermittlungen folgt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Mark Austritt 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 funktional-ergänzende 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>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 Bebauungsplanaufstellung 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 Combi-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 Anschmiegen an einen zentralen Versorgungsbereich raumordnungsrechtlich zu rechtfertigen, wenn gleichzeitig mit selbiger Planung erreicht wird, dass funktionierende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen, welche wesentliche Säule desselbigen sind, in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich vernichtet werden und auch zukünftig ihrer Entwicklungsspielräume - so jedenfalls nach den gutachterlichen Ausführungen - beraubt werden. Insofern wird in der projektbezogenen Auswirkungsanalyse explizit ausgeführt</p> <p>„Diese Planung [Anm. d. Verf.: [REDACTED]-Planung] wird in der hier vorgelegten Auswirkungsanalyse allerdings nicht berücksichtigt, weil</p>	<p>Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es ist nicht die Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, wettbewerbliche Auswirkungen zwischen gleichartigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zu koordinieren.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>• 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,</p> <p>• auch aus Gutachtersicht derzeit keine auskömmliche Wirtschaftlichkeit für zwei miteinander im Wettbewerb stehende Vollsortimenter in Neuenkirchen besteht[...]"</p> <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 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.</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 [REDACTED]-Marktes unkritisch, da dieser durch das Planvorhaben vollumfänglich ersetzt werden könnte. Insofern läge auch in diesem Fall hier keine Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes vor.“</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</p>	<p>Die Gutachter haben gerade nicht die mit der Planung einhergehende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches als willkürlich eingestuft. Die wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens werden zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch mit Blick auf einen etwaigen 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 Versorgungsbereiches und der Versorgungsstrukturen, sondern zu einer Stärkung.</p> <p>Entgegen der Einschätzungen in der Stellungnahme schmiegte sich der Vorhabenstandort räumlich und funktional an den zentralen Versorgungsbereich an und erfüllt damit die Voraussetzungen einer integrierten Lage im Sinne des Integrationsgebotes.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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 Beeinträchtigungsverbot 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 wurde sodann durch die Gemeinde Neuenkirchen ausgeführt, dass die Inanspruchnahme des Bodens erforderlich sei, um an den nördlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich anzuschließen und die raumordnerisch geforderte Überwegung herstellen zu können.</p> <p>Hierbei wird verkannt, dass die vorliegende Bauleitplanung - wie dargestellt - offensichtlich raumordnungsrechtswidrig ist und vor diesem Hintergrund - wie ebenfalls bereits dargelegt - auch nicht städtebaulich erforderlich sein kann, da die eigentliche bauleitplanerische Zielsetzung der Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich durch die Revitalisierung des ████████-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> <p>1. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde grundsätzlich, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaupolitischen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sind demnach Bebauungspläne, die der jeweiligen Konzeption der Gemeinde nicht entsprechen oder gar widersprechen.</p> <p>vgl. BVerwG, BRS 62 Nr. 19</p>	<p>Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die Stellungnahme wird inhaltlich nicht geteilt.</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>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>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. der gutachterlichen Ermittlungen zu nur einem möglichen Vollsortimenter auskömmlich die Versorgung der Bevölkerung sichert.</p> <p>Ohne besondere Begründung verfolgt sie diesen sich aufdrängenden Weg zur Erreichung der Zielsetzung jedoch nicht, sondern beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Baurechtsschaffung zu Gunsten eines weiteren Lebensmittelvorsortimenters, welche nach gutachterlicher Aussage und auch Einschätzung unserer Mandantin zu einem Marktaustritt des bereits vorhandenen und schützenswerten Lebensmittelvorsortimenters führt. Gleichzeitig führt dies zu einem weiteren Auseinanderziehen des zentralen Versorgungsbereiches und zu weiteren Flächenversiegelungen und kann nicht zu einer Aufwertung der Standortqualität im aktuellen zentralen Versorgungsbereich führen.</p> <p>Eine derartige Planung ist aus städtebaulicher Perspektive vor dem Hintergrund der selbstgesetzten Zielsetzungen widersprüchlich, dient nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist damit gern. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p>	<p>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>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>III. 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 in einer Weise berücksichtigt wird, die zu seiner objektiven Wichtigkeit außer Verhältnis steht,</p> <p>BVerwG, Urteil vom 5.07.1974-4C 50.72 -, juris LS.</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 Wichtigkeit entsprechend gem. § 1 Abs. 7 BauGB in einen Ausgleich bringt, da - wie dargestellt - eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. insofern die Zielsetzung gem. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, S. 9) 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>Die Rechtsausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch die Stellungnahme der [REDACTED] wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Planung die Zielsetzung, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente durch Ansiedlung eines attraktiven und zeitgemäßen Vollsortimenters zu verbessern. Hiermit verbundene wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind gutachterlich ermittelt und bewertet worden. Diese Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen und zugunsten der mit der Planung verfolgten positiven städtebaulichen Zielsetzung ausdrücklich hingenommen. Ein Fehler bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials ist nicht ersichtlich. Das Ergebnis des Abwägungsvorgangs ist nicht zu beanstanden und von der Befugnis der Gemeinde, die von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen gedeckt.</p>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<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>„Die Anmerkungen zur Architektur sowie Gestaltung sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und zu beachten.“</p> <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- 4 N 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>Dieses Thema kann auf Baugenehmigungsebene gelöst werden. 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 gem. § 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. 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 wurde, 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</p>					


Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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>5. Im Rahmen der Planunterlagen klingt darüber hinaus an, 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.</p> <p>Hierbei wird missachtet, dass derartig allgemeine Ausführungen nichts darüber aussagen, ob 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 einer entsprechenden Gewährleistung einer Wegeverbindung zustimmt.</p> <p>6. Laut gutachterlichen Ermittlungen sind darüber hinaus maximal 1.800 m² Verkaufsfläche im Plangebiet zulassungsfähig.</p> <p>Aus der Begründung des Bebauungsplanes 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 7 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>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>8. Darüber hinaus wird unter anderem in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. S. 15) ausgeführt, dass für den linksabiegenden 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 Plangebietes erfolgen.</p>	<p>Eine fußläufige Erreichbarkeit des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs und der dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen aus dem Plangebiet heraus ist bereits wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe unzweifelhaft gegeben. Die Anforderungen des Integrationsgebotes, dass nämlich der Planstandort sich räumlich und funktional an den zentralen Versorgungsbereich anschmiegt, sind damit erfüllt.</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 Nachweisgrenze.</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>Die Ausführungen an dieser Stelle sind nicht nachvollziehbar.</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>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<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>9. Ähnliches gilt im Hinblick auf die Ausführungen auf S. 15 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>10. Auf S. 18 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird sodann folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Es wird daraufhingewiesen, dass von der östlich des Plangebiets verlaufen L70 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Straßenbaulastträger 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</p>	<p>Die Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung über den südlich angrenzenden Graben zum westlich gelegenen Regenrückhaltebeckens ist im Sinne der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung gesichert.</p> <p>Bei dem angesprochenen Hinweis handelt es sich um eine Standard-Formulierung, die regelmäßig auf Veranlassung des Straßenbaulasträgers 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>(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>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>11. Aus dem Umweltbericht, S. 39, 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>12. Schließlich wird für den Ausgleich eines ermittelten Kompensationsdefizites in Folge des planerischen Eingriffes in die Umwelt in Höhe von 7.875WE 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</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>				

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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>Zudem ersuchen wir Sie ebenso dringlich, zu dem Antrag unserer Mandantin auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zugunsten der Neuaufstellung des [REDACTED]-Marktes unverzüglich Stellung zu nehmen.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf ein Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, welches mit Datum vom 17.04.2025 an den Landkreis Osnabrück gesendet wurde, und welches wir als Anlage 1 beifügen. Das Ministerium führt hier ebenfalls aus, dass die Auffassung des Landkreises zur 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 Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Bemühungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</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 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

<p>Anlage 1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="font-size: small;"> <p>Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Postfach 2 43, 30002 Hannover</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</p> </div> </div> <p>Landkreis Osnabrück Fachdienst Planen und Bauen Planung Am Schölerberg 1 49082 Osnabrück</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small;"> Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) 303-2168/2024-12213/2024 Durchw. [REDACTED] Hannover, 17.04.2025 </div> <p>Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Osnabrück, Beschwerde gegen Bauleitplanung zur Errichtung eines Lebensmittelmarkten</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED], beauftragt durch die [REDACTED] wandte sich erstmals mit Schreiben vom 20.09.2024 einschließlich Anlagen 1 an das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) und bat um Prüfung und Einschreiten gegen eine raumordnungsrechtswidrige Planung der Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Osnabrück.</p> <p>Nachdem das ArL Weser-Ems mit Schreiben vom 18.09.2024 eine raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (auf Anfrage [REDACTED] vom 03.09.2024) nicht begründet habe, sei [REDACTED] zufolge eine Prüfung des Vorgangs dringend geboten. Der Einwand lautet, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet II - großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße“ verstoße gegen das Integrationsgebot nach 2.3 Ziff. 05 LROP und das Beeinträchtigungsverbot nach 2.3 Ziff. 08 LROP. Dies führe zu einer unvermeidbaren Schädigung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches, indem angrenzend außerhalb dessen Einzelhandelsnutzungen geplant werden ([REDACTED], Schreiben vom 20.09.2024).</p> <p>Mit Schreiben vom 15.11.2024 verwies [REDACTED] zusätzlich auf eine unzureichende Auseinandersetzung der Gemeinde mit vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen</p> <hr/> <p style="font-size: x-small;">1 Anlagen des Schreibens vom 20.09.2024: Stellungnahme IHK Osnabrück an LK OS im Rahmen der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung vom 02.02.2024, Raumordnerische Beurteilung LK Osnabrück vom 21.02.2024, BBE Plausibilitätsprüfung vorliegender Gutachten zur Ansiedlung in der Gde Neuenkirchen u. Auswirkungsanalyse zum Stand 29.05.2024, Schreiben [REDACTED] an Gde. Neuenkirchen vom 23.08.2024 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB, Schreiben [REDACTED] an ArL WE zur Erforderlichkeit kommunalaufsichtlichen Einschreitens vom 03.09.2024, Schreiben ArL WE zur Prüfung raumordnerischer Belange vom 18.09.2024, Vorhabenplan VE01 Variante 1 zum Erweiterungsbau [REDACTED] (Um- und Anbau derzeitiges Getränkemarktgebäude) ohne Datum</p>	
---	--

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>I. Sachverhalt:</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 Aldi-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 Beeinträchtungsverbot 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 Beeinträchtungsverbot, 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> <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</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>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], [redacted], Getränkemarkt). Diese füllen den durch RROP Kap. 1.6 Ziff. 05 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 [] und [] mit der geplanten Ansiedlung des []-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 []- und []-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 Beeinträchtungsverbot 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> <hr/> <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</p> <p>Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung auf folgendes hin:</p>					

Stellungnahme der Öffentlichkeit	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<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. § 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>					