

Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: 263/2014		
69. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) - Mitgliedsgemeinde Alfhausen Hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Bauen und Straßen	07.10.2014	öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeindeausschuss	09.10.2014	nicht öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeinderat	27.10.2014	öffentlich	Entscheidung	

Anlage: Planzeichnung der 69. Änderung des FNP

Beschlussvorschlag:

a) **Abwägungsbeschluss:**

Die in den Stellungnahmen zur 69. Änderung des FNP enthaltenen Bedenken und sonstigen Anregungen werden wie folgt abgewägt:

Eingabe:

Rat der Samtgemeinde Bersenbrück:

Landkreis Osnabrück vom 01.09.2014:

Regional- und Bauleitplanung

Gegen die vorgesehene Bauleitplanung der Samtgemeinde Bersenbrück bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In der zeichnerischen Darstellung wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt.

Die Hinweise zu den raumordnerischen Belangen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Da das Vorhaben unterhalb der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geplant ist, ist es von den standörtlichen Beschränkungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 D 1.6. 03 ausgenommen.

Ich weise darauf hin, dass bei einer späteren Vergrößerung der Verkaufsfläche oberhalb der Großflächigkeit, eine raumordnerische Beurteilung auf der Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms vorgesehen ist.

Aus städtebaulicher Sicht muss die Erforderlichkeit bzw. Verträglichkeit der Planung eines weiteren Nahversorgers in Alfhausen sorgfältig abgewogen werden (Stichwort: Leerstandsproblematik). Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten gutachterlichen Stellungnahmen zeigen auf, dass eine Beeinträchtigung des bestehenden Lebensmitteleinzelhändlers nicht auszuschließen ist. Es besteht weiterhin die Gefahr, dass mit der vorgelegten Planung ein Vollsortimenter gegen einen Lebensmitteldiscounter ausgetauscht wird.

Durch die vorliegende Planung soll insbesondere die Nahversorgung der Ortsbevölkerung in der Gemeinde Alfhausen verbessert und gestärkt werden. Damit soll u.a. auch dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden.

Dabei soll der geplante Discountmarkt den bestehenden Vollsortimenter ergänzen und nicht ersetzen.

Es ist richtig, dass in dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA eine Beeinträchtigung des bestehenden Vollsortimenters nicht ausgeschlossen wird. In dem Gutachten wird aber ebenso darauf hingewiesen, dass beide Märkte mittel- bis langfristig voneinander profitieren könnten.

„Zu erwähnen ist hier außerdem, dass Anbieter einer gestiegenen Konkurrenzsituation häufig mit einer Verbesserung des Angebotes begegnen, um möglichst viele Kunden an sich zu binden. Mit der Realisierung des Planvorhabens könnte demnach nicht nur die Quantität an Betrieben vor Ort sondern auch die Qualität des jeweiligen Warenangebotes erhöht werden. Das bereits vorhandene Angebot vor Ort würde abgerundet und in sich vervollständigt. Es könnte demnach eine Aufwertung des gesamten Ortszentrums an die Neuansiedlung geknüpft sein (auch „Befruchtung“ der umliegenden, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe möglich).“¹

Die Samtgemeinde Bersenbrück sieht durchaus auch die Gefahr, dass, aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Discounters, der bestehende Vollsortimenter Umsatznachteile erleiden kann, die im schlimmsten Fall zur

¹ CIMA Beratung + Management GmbH: „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Gosestraße 2 in Alfhausen“, Lübeck, 24.02.2014, S. 30. Hinweis: Das CIMA-Gutachten wurde zur Verträglichkeitsbeurteilung für die ursprünglich größer angedachte Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes erstellt.

Geschäftsaufgabe führen könnten.

Bei Geschäftsaufgabe des Vollsortimenters müssten die Bürger in Alfhausen eine deutliche Einschränkung des Warenangebotes hinnehmen, u.a. ein Verlust der Frischetheke - mit Ausnahme des Bäckers - sowie eine starke Einschränkung des dauerhaft angebotenen Nonfood-Bereiches (Haushaltswaren, Schreibwaren etc.).

Würde dieses „Worst-Case-Szenario“ tatsächlich eintreten, bliebe - nach Aussagen des CIMA-Gutachtens - die Nahversorgung der Alfhausener Bevölkerung jedoch durch den Discounter grundsätzlich gewährleistet, so dass nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ausgegangen werden kann.

In Anbetracht der ebenso möglichen verträglichen und dauerhaften Koexistenz von Vollsortimenter und Discounter überwiegen - wenn auch nur knapp - die Vorteile bei einer Ansiedlung des Discounters.

Ob die vorliegende Planung zu einer Verbesserung und Optimierung der Nahversorgung in Alfhausen beitragen wird, kann daher nicht mit Sicherheit angenommen werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, den Wettbewerb von Gewerbetreibenden zu beeinflussen oder gar parteiübergreifend zu steuern. Die Rechtsprechung hierzu ist eindeutig:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. Angestrebt wird beispielsweise auch nicht die Förderung des Mittelstands oder im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels die Bevorzugung von Vollsortimentern im Verhältnis zu Discountern (vgl. hierzu den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3

BauNVO“ vom 30. April 2002, ZfBR 2002, 598 sowie das Senatsurteil vom 24. November 2005 - [BVerwG 4 C 10.04](#) - BVerwGE 124, 364 <368 f.>).“ (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 1.08)

In der Planzeichenerklärung sollte das Sondergebiet um den Zusatz „mit Zweckbestimmung“ ergänzt werden.

Sondergebiete sind als besondere, von den sonstigen Baugebieten abweichende Baugebiete mit einer Zweckbestimmung zu verstehen. Im vorliegenden Fall lautet diese Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Diese Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung enthalten. Weitere Zusätze tragen nicht zur Planklarheit bei. Die Planzeichenerklärung wird daher nicht ergänzt.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 BauGB bitte ich bereits den Antragsunterlagen der Flächennutzungsplanänderung beizufügen.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB muss erst dann vorliegen, wenn der Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden ist. Dies ist erst nach Abschluss des Planverfahrens mit der ortsüblichen Genehmigungsbekanntmachung der Fall. Die zusammenfassende Erklärung ist dementsprechend nicht Bestandteil der Genehmigungsunterlagen und muss nicht den Antragsunterlagen beigelegt werden. Aufgrund dieser Rechtslage wird die zusammenfassende Erklärung nicht den Antragsunterlagen beigelegt.

Untere Naturschutzbehörde

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinn der FFH-Richtlinie. Durch das Vorhaben kann eine Verschlechterung eines Flora-Fauna-Habitats nicht prognostiziert werden und ist somit FFH verträglich.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Durch den o.g. Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung ist dieser Eingriff beschrieben. Im Plangebiet werden aufgrund der räumlichen Enge keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen, die den naturschutzrechtlichen Eingriff gemäß §

14 BNatSchG in Natur und Landschaft zu kompensieren, sind benannt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.718 Werteinheiten, ermittelt anhand des vom Landkreis Osnabrück entwickelten Kompensationsmodells, wird in der Gemarkung Thiene, durch die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland kompensiert. Somit können keine nachhaltigen Auswirkungen durch das Vorhaben prognostiziert werden.

Eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde erstellt. Hieraus abgeleitet werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Die aus der Potentialanalyse abgeleiteten und im Umweltbericht aufgeführten Empfehlungen sind, wie aufgeführt, mit mir abzusprechen und zeitnah umzusetzen.

Bei Berücksichtigung dieser Empfehlungen werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.

Untere Wasserbehörde

Für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Ein Antrag ist entsprechend des beiliegenden Merkblattes aufzustellen und in 3-facher Ausfertigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) zur Prüfung vorzulegen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage entsprechender prüffähiger Antragsunterlagen erfolgen.

An der östlichen Seite des Plangebietes (Flurstück 90/14) verläuft der Wulkenbach, ein Gewässer 3. Ordnung, der weiter in das südöstlich gelegene Regenrückhaltebecken einmündet.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Bislang war für das Plangebiet insgesamt die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den am Ostrand des Plangebietes verlaufenden - und hier mittlerweile verrohrten - Gewässergraben (Wulkenbach) geplant. Sofern dies für den Bereich des Sondergebietes (SO) nicht möglich sein sollte, soll ein neuer Grundstücksanschluss zur Gosestraße an den dort vorhandenen Regenkanal erstellt werden.

Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse sollen rechtzeitig beantragt werden.

Mit Bescheid vom 09.04.2014 - 7.67.30.15.08.67 - wurde der Fa. VSP Development & Consulting GmbH, Hans Böckler Weg 31, 31141 Hildesheim die wasserbehördliche Genehmigung erteilt, den Wulkenbach, ein Gewässer 3. Ordnung, im Sondergebiet Gosestraße von Stat. 0+100 bis St. 0+140 mit einer Länge von r. 40 m mit einem Rahmendurchlass B/H = 1,25/0,80 m zu verrohren. Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

**Industrie- und Handelskammer
Osnabrück- Emsland- Grafschaft
Bentheim vom 07.08.2014:**

Dieses Aufstellungsverfahren zur 69. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Sondergebiet Gosestraße“ der Mitgliedsgemeinde Alfhausen, zu der wir am 01.08.2014 gegenüber der Gemeinde Alfhausen eine Stellungnahme abgegeben haben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme der IHK zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 44 der Gemeinde Alfhausen wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Die Planungsinhalte der 69. FNPÄ sind im Wesentlichen identisch mit denen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 44. Wir geben daher unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf als Abwägungsmaterial auch in dieses Aufstellungsverfahren zur 69. Flächennutzungsplanänderung.

Auch zu diesem Verfahren erheben wir zur Planungsabsicht ebenso Bedenken.

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.

Stellungnahme zur Aufstellung des

**Bebauungsplanes Nr. 44
„Sondergebiet Gosestraße“, hier zur
geplanten 69.
Flächennutzungsplanänderung:**

Mit der o. g. Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Netto-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 m² und einem Backshop von 62 m² VKF geschaffen werden.

Da wegen der Verkaufsflächengröße die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Vorgaben des Nds. LROP 2008, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 bzw. des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP - TF 2010), Abschnitt D 1.6 Ziffern 03 - 06 (städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen ab 800 m² Verkaufsfläche) zu beachten sind, wurde das geplante Vorhaben (Sondergebiet Verbrauchermarkt) über ein „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Gosestraße in Alfhausen“, CIMA - Lübeck, Februar 2014, bzw. über eine raumordnerische Bewertung der IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim gegenüber dem Landkreis Osnabrück v. 01.04.2014 beurteilt, in der sowohl die raumordnerischen wie auch die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen bewertet werden.

Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA v. Februar 2014 sowie die raumordnerische Bewertung der IHK v. 01.04.2014, kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter städtebaulichen wie auch regionalplanerischen Kriterien nicht als verträglich zu bewerten ist. Die IHK erhebt daher gegen das geplante Ansiedlungsvorhaben erhebliche Bedenken (siehe unten zitierte Bewertung v. 01.04.2014).

Wir geben unsere raumordnerische als

Der **B-Plan Nr. 44 der Gemeinde Alfhausen** wurde von Seiten des Landkreises Osnabrück, Fachbereich Regionalplanung, Stellungnahme vom 04.08.2014, wie folgt bewertet:

„Gegen die vorgesehene Bauleitplanung der Gemeinde Alfhausen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In der zeichnerischen Darstellung wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt.“

Da das Vorhaben unterhalb der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geplant ist, ist es von den standörtlichen Beschränkungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 D 1.6 03 ausgenommen.“

Weder für die Samtgemeinde Bersenbrück noch für die Gemeinde Alfhausen ist nachvollziehbar, warum die IHK nochmals unverändert ihre Stellungnahme aus der raumordnerischen Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück vorlegt. Diese bezog/bezieht sich auf eine vorangegangene Planvariante, welche noch einen Lebensmittelmarkt mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² vorsah, also einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Der aktuelle B-Plan Nr. 44 lässt in dem ausgewiesenen Sondergebiet (SO) jedoch nur noch Einzelhandelsbetriebe zu, die auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären und die daher die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten dürfen.

Da die IHK offensichtlich ihre Bedenken zu dem ursprünglich geplanten Einzelhandelsnutzungen mit ca. 1100 m² Verkaufsfläche auch für die verringerte Verkaufsfläche (Discounter 800 m² und Backshop 62 m²) aufrechterhält, wird die Eingabe der IHK wie folgt abgewägt:

auch städtebauliche Bewertung v. 01.04.2014 als Abwägungsmaterial mit in dieses Bauleitplanverfahren:

Ansiedlung eines NETTO-Lebensmitteldiscountmarktes in der Gemeinde Alfhausen, Samtgemeinde Bersenbrück; hier: raumordnerische Beurteilung und Anforderung einer Stellungnahme gem. § 21 (3) NROG

*Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Email vom 27. 02.2014, mit der Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zum o. g. Planvorhaben in der Gemeinde Alfhausen eine Stellungnahme abzugeben.*

Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betreiber: NETTO) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m². Aufgrund der Größenordnung der Verkaufsfläche ist eine raumordnerische Beurteilung erforderlich. Den Planunterlagen ist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse der CIMA GmbH (Lübeck, Stand: 24. Februar 2014) beigelegt.

Hintergrund: Die Gemeinde Alfhausen ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Bersenbrück. Sie ist kein zentraler Ort im Sinne der Raumordnung, jedoch im RROP 2004- TF 2010 - Landkreis Osnabrück als „herausgehobener Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen.

Allgemeine Vorgaben nach landesplanerischen (LROP 2012), regionalplanerischen (RROP 2004 - TF 2010 - LK Osnabrück) sowie städtebaulichen Bestimmungen (BauGB/BauNVO 1990)

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des §

In der vorliegenden Änderung des F-Plan der Samtgemeinde Bersenbrück wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der aktuelle B-Plan der Gemeinde Alfhausen weist ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ aus und lässt nur noch Einzelhandelsbetriebe zu, die auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären und daher die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten dürfen. Konkret ist von dem Investor ein Discounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und ein Backshop mit maximal 62 m² Verkaufsfläche geplant.

Für diese nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist eine raumordnerische Beurteilung nicht erforderlich.

Daher werden die zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aufgeführten raumordnungsrechtlichen Prüfkriterien (Abstimmungsgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) insgesamt nur zur Kenntnis genommen und nicht weiter kommentiert.

An dieser Stelle soll lediglich darauf hingewiesen werden, dass diese bislang in der bauleitplanerischen Praxis angewendete Regelvermutung, wonach

11 Abs. 3 Bau-Nutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP Niedersachsen 2012), Abschnitt 2.3, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2004 - TF 2010) des Landkreises Osnabrück niedergelegten Vorschriften heranzuziehen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen z.B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der o.g. Betriebe und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche).

Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beispielhaft genannten Auswirkungen der Planung werden im Folgenden auch nach den Bestimmungen des LROP 2012 bzw. RROP 2004 - TF 2010 - des Landkreises Osnabrück geprüft.

Im Zuge dieser Vorgaben sind folgende Prüfkriterien wie folgt zu bewerten:

I. Abstimmungsgebot

Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt

„nicht nur unwesentliche Auswirkungen“ dann entstehen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² (§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) bzw. die Verkaufsfläche 800 m² (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) überschreitet, von Fachgremien gerade auch im Falle von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten Lagen derzeit erneut hinterfragt bzw. relativiert wird.

So hat der Deutsche Bundestag anlässlich der Verabschiedung der Städtebaurechtsnovelle 2013 am 25.04.2013 in einer Entschließung die Bundesregierung aufgefordert, in einer Studie zu prüfen,

1. ob und inwieweit sich die Struktur des Einzelhandels, insbesondere mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung in Städten und ländlichen Regionen mit den Waren des täglichen Bedarfs, durch das geltende Baurecht nachteilig entwickelt hat,
2. ob und inwieweit die geltenden Regelung die Förderung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden behindert oder in sonstiger Weise nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung hat,
3. ob und inwieweit sich daraus ein Änderungsbedarf in § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt, insbesondere mit Blick auf die Regelvermutung und die vorgeschriebene Geschossflächengröße.

In diesem Zusammenhang wurde eine Arbeitsgruppe unter Leitung des Handelsverbands Deutschland (HDE) mit Vertretern des Handels, des DIHK und der kommunalen Spitzenverbände gebildet. Diese haben einen Entwurf für „Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung des § 11 Abs. 3 BauNVO im Umgang mit großflächigen Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels“ ausgearbeitet.

Die Arbeitsgruppe hat folgenden Bewertungsansatz zur Diskussion gestellt:

„Wenn ein Vorhaben zur Ansiedlung oder Erweiterung eines großflächigen

werden. Diesem Erfordernis wird mit dem Abstimmungsgebot Rechnung getragen.

Ergebnis: Wir gehen davon aus, dass ein interkommunaler Konsens hergestellt wird, so dass an der Einhaltung des Abstimmungsgebots keine Bedenken bestehen.

II. Konzentrationsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote für Daseinsvorsorge in Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.

Ergebnis: Der Vorhabenstandort befindet sich zwar in einem zentralen Siedlungsbereich, die Gemeinde Alfhausen ist jedoch kein zentraler Ort. Das Konzentrationsgebot ist somit nicht erfüllt.

III. Integrationsgebot

Die unter dem Konzentrationsgebot genannten Kriterien gelten auch für das Integrationsgebot. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Das Integrationsgebot ist das raumordnerische Instrument, das am kleinteiligsten wirkt und Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen vor allem von Innenstädten und Ortsmitten zum Ziel hat.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse formulierten Standortlage - am Rande der definierten siedlungsstrukturell-integrierten Lage - wären die Kriterien als

Lebensmittelmarktes (bis zu c.a. 1.500 qm Verkaufsfläche) in einem zentralen Versorgungsbereich oder in einer integrierten Nahversorgungslage und damit an einem **städtebaulich integrierten Standort** realisiert werden soll, kann die **Regelvermutung** nachteiliger Auswirkungen als **widerlegt** angesehen werden.“²

Auch wenn der o.g. Bewertungsansatz, der übrigens keine Änderung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert, sich noch in der Diskussion befindet, entfaltet er dennoch bereits eine bauleitplanerische Relevanz, die nach Auffassung der Samtgemeinde Bersenbrück zu würdigen ist. Denn bei Zugrundelegung dieses Lösungsansatzes, wäre im vorliegenden Plangebiet auch ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu ca. 1.500 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, der **keine oder nur unwesentliche** Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hätte.

² siehe hierzu: Dr. jur. Heinz Janning: „Die ‚typische Atypik‘ bei großflächigen Lebensmittelmärkten an städtebaulich integrierten Standorten“, Referat auf dem 3. Nahversorgungstag am 12. Febr. 2014 in Hamm, S. 3

noch erfüllt zu bewerten (vgl. CIMA 2014, S. 28).

IV. Kongruenzgebot

Ergebnis: An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das OVG Lüneburg am 15. März 2012 (Az. 1 KN 152/10) in einem Urteil dem vorgenannten landesplanerischen Kongruenzgebot in der aktuellen Fassung des LROP 2012 die Rechtswirkungen eines Ziels der Raumordnung abgesprochen hat. Es hat zum Zeitpunkt der Stellungnahme jedoch den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung. Es wird somit zur Kenntnis genommen, dass die gutachterlichen Ausführungen zu dem Ergebnis kommen, dass das Einzugsgebiet den Versorgungsauftrag der Gemeinde Alfhausen übersteigt und damit das Kongruenzgebot nicht eingehalten würde (vgl. CIMA 2014, S. 27).

Angesichts des o. g. Urteils zur Zielqualität ist das Kongruenzgebot jedoch nicht weiter in die vorliegende Prüfung eingegangen. Das Kongruenzgebot befindet sich zum Zeitpunkt der Stellungnahme im Überarbeitungsprozess durch das Land Niedersachsen.

V. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot hat im Unterschied zu den oben genannten Geboten keine aktive räumlich Steuerungswirkung. Es wirkt mit seinen Tatbestandsmerkmalen als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Insbesondere die absatzwirtschaftlichen relevanten Kennzahlen sind maßgeblich zu berücksichtigen. Somit verhindert dieses Verbot eine Verletzung der aufgeführten

Gebote zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Ziel sind die Herstellung bzw. Gewährleistung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Zudem ermöglicht erst das Beeinträchtigungsverbot als Prüfnorm Ausnahmen vom LROP.

Ergebnis: Nach Prüfung der Planunterlagen und der gutachterlichen Ausführungen stellen wir fest, dass die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot insbesondere auch im Hinblick auf Zielsetzungen im Einzugsbereich des Vorhabens liegender Ortsteile/Kommunen zur Sicherung und Entwicklung ihrer Zentralen Versorgungsbereiche nicht eingehalten wird.

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden absatzwirtschaftliche und sortimentsrelevante Umsatzumverteilungen durch eine Realisierung des Planvorhabens für die Gemeinde Alfhausen (bis zu 29 %) sowie in benachbarten Gemeinden Ankum und Rieste sowie in der Stadt Bersenbrück (z.T. deutlich über 10 %) festgestellt. Das Gutachten zeigt zwar auf, dass zum einen eine synergetische Koexistenz von Vollsortimenter (COMA) und Discounter (NETTO) möglich wäre (vgl. CIMA 2014, S. 31) und dadurch die Nahversorgungssituation der Gemeinde Alfhausen insgesamt verbessert werden könnte. Zum anderen wird aber weiterhin festgestellt, dass eine mögliche Verdrängung bzw. Geschäftsaufgabe des Coma-Marktes bei Realisierung des Planvorhabens nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. CIMA 2014, S. 25). Aufgrund der Spannweite möglicher Szenarien wird nicht plausibel dargelegt, warum bis zu 30 % Kaufkraftabschöpfung für den vorhandenen Bestand im Ergebnis verträglich sein soll. Hier halten wir eine Argumentationsergänzung für

erforderlich.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

An der Zulässigkeit des o.g. Ansiedlungsvorhabens in der Gemeinde Alfhausen haben wir auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht **erhebliche Bedenken**.

Nach dem RROP 2004 - TE 2010 - des LK Osnabrück ist die Gemeinde Alfhausen kein zentraler Ort. Der grundzentrale Versorgungsauftrag der Samtgemeinde Bersenbrück ist auf die Gemeinde Ankum und die Stadt Bersenbrück aufgeteilt. Eine marktgerechte Arrondierung bzw. Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentraler und integrierter Lage zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung wird unsererseits grundsätzlich begrüßt. Die vorliegenden Planunterlagen lassen jedoch aufgrund deutlicher und hoher Umsatzverteilungsquoten erahnen, dass eine Ansiedlung in der o.g. Größenordnung keine Verbesserung oder Attraktivitätssteigerung der Versorgungssituation vor Ort erwarten lässt. Im Gegenteil: Ein Austausch bzw. eine Verdrängung bestehender Bestandsbetriebe, eine Reduzierung von Sortiments- und Warenangebot sowie entstehender großflächiger Leerstand wären ein - gutachterlich ermitteltes - reales negatives Szenario.

Die Kriterien im Sinne der Raumordnung als auch des Städtebaus werden somit nicht vollständig eingehalten.

Um eine verträgliche bzw. mögliche Realisierung des Projektvorhabens im Sinne aller Marktteilnehmer und unter raumordnerischen wie städtebaulichen Kriterien zu gewährleisten, regen wir folgende weitere Vorgehensweise an:

1. *Einhaltung der Vorgaben des RROP des LK Osnabrück: Es bleibt zu klären, ob das Vorhaben der Nahversorgung dient, im Sinne des RROP 2004 - TF 2010 - LK Osnabrück. Hier wird grundsätzlich festgelegt, dass Gemeinden ohne Zentralität, wie die Gemeinde Alfhausen, eine VKF pro Einwohner im Wert von 0,45 m²/Einwohner nicht überschreiten sollten. Auf Grundlage von Einwohnerzahl und VKF-Ausstattung in der Gemeinde Alfhausen hat dieser Wert bisher bei rund 0,3 m²/Einwohner gelegen. Durch die o.g. Realisierung des Vorhabens würde der Wert sich auf fast 0,6 m²/Einwohner verdoppeln und gleichzeitig über dem vorgegebenen Schwellenwert liegen. Dieses Ausstattungsniveau würde einem regional-abgewägten und bewährten Steuerungssystem entgegenwirken.*
2. *Prüfung einer deutlich reduzierten VKF: Die gutachterlichen Ausführungen zeigen, dass das Planvorhaben mit 1.100 m² VKF eine nachgewiesene risikobehaftete Größenordnung darstellt. Gleichzeitig wird pauschal und nicht plausibel seitens der DIMA GmbH behauptet, dass eine deutliche VKF-Reduzierung des Planvorhabens „nicht marktgerecht und zukunftsorientiert“ wäre (vgl. CIMA 2014, S. 31). Hier sind die Auswirkungen und Machbarkeiten - auch unter Berücksichtigung einer plausiblen Begründung zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots - bei einer deutlich reduzierten VKF des Planvorhabens zunächst gutachterlich zu eruieren und zu erläutern. Dabei sollten konkrete Entwicklungsperspektiven*

bestehender Wettbewerber im Marktgebiet in die Ausarbeitungen einfließen.

3. *Realisierung eines Erörterungsgesprächs: Im Sinne eines konsensualen Vorgehens begrüßen wir, die u.a. vorgenannten Empfehlungen und weiteren Anregungen im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs beim Landkreis Osnabrück mit den betroffenen Stellen zu erörtern. Im Nachgang wäre eine abschließende und eindeutige raumordnerische Beurteilung aus unserer Sicht erst möglich.“*

Bei der Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist der Gutachter und wir von der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengrößenordnung (VKF) von ca. 1.100 m² ausgegangen.

Aufgrund zwischenzeitlich vorgetragener erheblicher Bedenken zu Planung hat die Gemeinde Alfhausen die VKF für den Netto-Markt auf max. 800 m² reduziert. Auch mit dieser Größenordnung befindet sich der geplante Markt noch im Bereich der Großflächigkeit. Eine Agglomerationswirkung des Backshops von 62 m² VKF mit dem Netto-Markt würde hier sicher zu vermuten sein.

Wir bleiben daher - wie bereits in unserer raumordnerischen wie städtebaulichen Bewertung vom 01.04.2014 festgestellt - bei unseren nach wie vor bestehenden Bedenken zu den zu befürchtenden negativen Auswirkungen (Verdrängungswirkung) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und regen daher an, auf das Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Alfhausen zu verzichten, da ein Nahversorgungsmarkt - nach unseren Erfahrungen und Erkenntnissen - unterhalb einer Größenordnung von 550 m² VKF aus Betreibersicht betriebswirtschaftlich nicht rentabel zu führen wäre.

Die Samtgemeinde Bersenbrück kann in sachlicher und fachlicher Hinsicht nicht nachvollziehen, warum die IHK ihre Bedenken zu dem ursprünglich geplanten Einzelhandelsnutzungen mit ca. 1100 m² Verkaufsfläche auch für die verringerte Verkaufsfläche (Discounter 800 m² und Backshop 62 m²) im B-Plan Nr. 44 der Gemeinde Alfhausen aufrechterhält.

Denn: Die Gemeinde Alfhausen möchte durch die vorliegende Planung insbesondere die Nahversorgung der Ortsbevölkerung in Alfhausen verbessern und stärken. Damit soll u.a. auch dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.

werden.

Dabei soll der geplante Discountmarkt den bestehenden Vollsortimenter ergänzen und nicht ersetzen.

Ob diese Planungsabsicht umgesetzt werden kann, ist nicht mit Sicherheit zu prognostizieren. Die Auswirkungen der in der Stadt Bersenbrück geplanten neuen großflächigen Vollsortimentern sind derzeit ebenfalls nicht abschätzbar, könnten sich aber auf Alfhausen auswirken. Es ist aber zu berücksichtigen, dass das geplante Vorhaben in einem herausgehobenen Nahversorgungs-standort gemäß RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 liegt.

Es ist richtig, dass in dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA eine Beeinträchtigung des bestehenden Vollsortimenters nicht ausgeschlossen wird. In dem Gutachten wird aber ebenso darauf hingewiesen, dass beide Märkte mittel- bis langfristig voneinander profitieren könnten.

„Zu erwähnen ist hier außerdem, dass Anbieter einer gestiegenen Konkurrenzsituation häufig mit einer Verbesserung des Angebotes begegnen, um möglichst viele Kunden an sich zu binden. Mit der Realisierung des Planvorhabens könnte demnach nicht nur die Quantität an Betrieben vor Ort sondern auch die Qualität des jeweiligen Warenangebotes erhöht werden. Das bereits vorhandene Angebot vor Ort würde abgerundet und in sich vervollständigt. Es könnte demnach eine Aufwertung des gesamten Ortszentrums an die Neuansiedlung geknüpft sein (auch „Befruchtung“ der umliegenden, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe möglich).“³

Außerdem wurde in dem CIMA-Gutachten festgestellt, dass - wenn überhaupt - nur der in Alfhausen bestehende Vollsortimenter durch die Neuansiedlung des Discounters (mit 1.041 m² Verkaufsfläche!) beeinträchtigt werden könnte.

„In den Städten und Gemeinden im übrigen

³ CIMA Beratung + Management GmbH: „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Gosestraße 2 in Alfhausen“, Lübeck, 24.02.2014, S. 30. Hinweis: Das CIMA-Gutachten wurde zur Verträglichkeitsbeurteilung für die ursprünglich größer angedachte Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes erstellt.

Untersuchungsgebiet können gemäß den Modellberechnungen negative städtebauliche Beeinträchtigungen sowohl im Bereich Lebensmittel, Reformwaren als auch im Bereich Drogerie-, Parfümeriewaren ausgeschlossen werden.“⁴

Die Samtgemeinde Bersenbrück sieht aber auch durchaus die Gefahr, dass, aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Discounters, der bestehende Vollsortimenter Umsatznachteile erleiden kann, die im schlimmsten Fall zur Geschäftsaufgabe führen könnten.

Bei Geschäftsaufgabe des Vollsortimenters müssten die Bürger in Alfhausen eine deutliche Einschränkung des Warenangebotes hinnehmen, u.a. ein Verlust der Frischetheke - mit Ausnahme des Bäckers - sowie eine starke Einschränkung des dauerhaft angebotenen Nonfood-Bereiches (Haushaltswaren, Schreibwaren etc.).

Würde dieses „Worst-Case-Szenario“ tatsächlich eintreten, bliebe - nach Aussagen des CIMA-Gutachtens - die Nahversorgung der Alfhausener Bevölkerung jedoch durch den Discounter grundsätzlich gewährleistet, so dass nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ausgegangen werden kann.

In Anbetracht der ebenso möglichen verträglichen und dauerhaften Koexistenz von Vollsortimenter und Discounter überwiegen - wenn auch nur knapp - die Vorteile bei einer Ansiedlung des Discounters.

Ob die vorliegende Planung zu einer Verbesserung und Optimierung der Nahversorgung in Alfhausen beitragen wird, kann daher nicht mit Sicherheit angenommen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück stehen der vorliegenden Planung keine raumordnerischen Zielsetzungen

⁴ ebenda, S. 31

entgegen. Daher betrifft die mögliche Beeinträchtigung des bestehenden Vollsortimenters hauptsächlich die gewerbliche Wettbewerbssituation zweier miteinander konkurrierender Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Alfhausen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, den Wettbewerb von Gewerbetreibenden zu beeinflussen oder gar parteiergreifend zu steuern. Die Rechtsprechung hierzu ist eindeutig:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. Angestrebt wird beispielsweise auch nicht die Förderung des Mittelstands oder im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels die Bevorzugung von Vollsortimentern im Verhältnis zu Discounter (vgl. hierzu den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30. April 2002, ZfBR 2002, 598 sowie das Senatsurteil vom 24. November 2005 - [BVerwG 4 C 10.04](#) - BVerwGE 124, 364 <368 f.>).“ (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 1.08)

Die Planung wird unverändert beibehalten.

**Deutsche Telekom Technik GmbH,
Niederlassung Nord, Osnabrück vom
21.08.2014:**

Wir haben zu dem o.g. Vorhaben keine weiteren Bedenken oder Anregungen, allerdings befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich,

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten

dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Neubeantragung und Änderungen der Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Freiwillige Feuerwehr SG
Bersenbrück, Gemeindebrandmeister
Wilhelm Wernke, Rieste vom
24.07.2014:**

Zu der Aufstellung der 69 Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus meiner Sicht **keine Bedenken**.

Die erforderliche Einrichtung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (sowohl unabhängige als auch abhängige Löschwasserentnahmestellen) bitte ich rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück sowie mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Alfhausen abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden. Dies soll im Rahmen der konkreten Erschließung des Plangebietes erfolgen.

**Wasserverband Bersenbrück vom
30.07.2014:**

Den Entwurf der 69. Änderung des Die Stellungnahme vom 09.12.2013 wird

Flächennutzungsplanes haben Sie mir nachfolgend aufgeführt und abgewägt.
mit Ihrem o.a. Schreiben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übersandt.
Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB habe ich bereits mit Schreiben vom 09.12.2013 zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes Stellung genommen.
Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der eventuellen zusätzlichen Anforderungen an die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind noch nähere Untersuchungen hinsichtlich des Löschwasserbedarfs mit der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Trinkwasserleitungen erforderlich. Daher behalte ich mir hierzu eine abschließende Stellungnahme nach Klärung der vorstehenden Fragen vor. Unabhängige Löschwasserentnahmestellen sind m. E. im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Umfang vorhanden. Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden. Dies soll im Rahmen der konkreten Erschließung des Plangebietes erfolgen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt derzeit über das am östlichen Grundstücksrand verlaufende Gewässer, welches weiter südöstlich durch das in der Trägerschaft der Gemeinde Alfhausen und des Wasserverbandes Bersenbrück befindliche Regenrückhaltebecken verläuft. Es ist bereits ein Antrag auf Teilverrohrung dieses Gewässers beim Landkreis Osnabrück – Untere Wasserbehörde gestellt worden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ob die Niederschlagswasserableitung aus dem gesamten Plangebiet auch auf die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den am Ostrand

Dauer im Rahmen des Gemeingebrauchs direkt in das Gewässer möglich ist, muss m. E. noch rechtlich geprüft werden, zumal durch die großflächige Bebauung und Anlegung von umfangreichen Parkplatzflächen eine Abflussverschärfung eintreten dürfte.

des Plangebietes verlaufenden - und hier mittlerweile verrohrten - Gewässergraben (Wulkenbach) geplant. Sofern dies für den Bereich des Sondergebietes (SO) nicht möglich sein sollte, soll ein neuer Grundstücksanschluss zur Gosestraße an den dort vorhandenen Regenkanal erstellt werden.

In der Anlage erhalten Sie noch einmal Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutz- und Regenkanalleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Der genaue Verlauf des Gewässers am östlichen Rand des Plangebietes sollte m. E. maßstabsgerecht in der Planunterlage dargestellt werden. Eine auszugsweise Kopie des Planes aus den Antragsunterlagen zur Verrohrung dieses Gewässers habe ich weiter als Anlage beigefügt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Wasserverband Bersenbrück vom 09.12.2013:

Der Wasserverband ist in der Samtgemeinde Bersenbrück für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung örtlich zuständig. Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der eventuellen zusätzlichen Anforderungen an die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind noch nähere Untersuchungen hinsichtlich des Löschwasserbedarfs und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Trinkwasserleitungen erforderlich. Daher behalte ich mir hierzu eine abschließende Stellungnahme nach Klärung der vorstehenden Fragen vor.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit

der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden. Dies soll im Rahmen der konkreten Erschließung des Plangebietes erfolgen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt derzeit über das am östlichen Grundstücksrand verlaufende Gewässer, welches weiter südöstlich durch das in der Trägerschaft der Gemeinde Alfhausen und des Wasserverbandes Bersenbrück befindliche Regenrückhaltebecken verläuft.

Bislang war für das Plangebiet insgesamt die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den am Ostrand des Plangebietes verlaufenden - und hier mittlerweile verrohrten - Gewässergraben (Wulkenbach) geplant. Sofern dies für den Bereich des Sondergebietes (SO) nicht möglich sein sollte, soll ein neuer Grundstücksanschluss zur Gosestraße an den dort vorhandenen Regenkanal erstellt werden.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutz- und Regenkanalleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der genaue Verlauf des Gewässers am östlichen Rand des Plangebiets sollte m. E. maßstabsgerecht in der Planunterlage dargestellt werden. Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll die beabsichtigte Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dementsprechend wird in der 69. Änd. des FNP auch nur die bislang nicht dargestellte und aktuell angestrebte Bodennutzung (nämlich insbesondere Sondergebiet „Einzelhandel“) dargestellt. Das Gewässer am Ostrand des Änderungsbereiches wurde mit für den FNP hinreichender Genauigkeit in der Planunterlage gekennzeichnet.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.

b) Feststellungsbeschluss:

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück mit Begründung und Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und ist dem Landkreis Osnabrück mit dem Antrag auf Genehmigung vorzulegen.

1. Finanzielle Auswirkungen

☐

Ja

☒

Nein

2. Beteiligte Stellen:

Sachverhalt:

Mit der 69. Änderung des FNP soll in der Mitgliedsgemeinde Alfhausen im Eckbereich Gosestraße / Bramscher Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden. Anlass für diese Planung ist die Absicht eines Investors, auf diesem Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit Backshop anzusiedeln. Die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde Alfhausen befindet sich parallel bereits im Verfahren. Da die Verkaufsfläche des Marktes auf 800 m² begrenzt wird, fällt dieses Vorhaben nicht unter den großflächigen Einzelhandel. Raumordnerische Bedenken seitens des Landkreises Osnabrück als Untere Raumordnungsbehörde bestehen nicht.

Nachdem das Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, kann jetzt die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und sonstigen Anregungen vorgenommen und im Anschluss daran der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

gez. Dr. Baier
(Samtgemeindebürgermeister)

gez. Heidemann
(Fachdienstleiter III)

