

# Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

## 85. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahmen und Auswertung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Anschrift / Datum	Stellungnahme in Kurzform	Stellungnahme der Verwaltung
<p>EWE Netz GmbH</p> <p>07.07.2010</p>	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 22.02.2010</p> <p><u>Inhalt der Stellungnahme vom 22.02.2010:</u></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Erdgas- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnenden Bäume abgepflanzt werden. das DVGW-Regelwerk GW 125 ist zu beachten.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsebene berücksichtigt.</i></p>
<p>Industrie- und Handelskammer Hannover</p> <p>09.07.2010</p>	<p>Es wird begrüßt, dass die Anregungen zur Differenzierung des Gesamtverkaufsfläche und der Sortimentsstruktur für die Fachmarktnutzungen aufgegriffen wurden.</p> <p>Ebenso wird die Überarbeitung der Wirkungsanalyse bezogen auf einen optionalen zweiten Textilfachmarkt positiv bewertet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis Diepholz als untere Raumordnungsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass die Vorgaben der Landesplanung erfüllt sind.</p> <p>Die Auffassung wird aufrecht erhalten, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters und des Textilmarktes nur dann als Verlagerungen zu werten sind, wenn baurechtlich verbindlich eine Nachnutzung der jeweiligen Altstandorte mit Einzelhandel ausgeschlossen wird.</p> <p>Bei fehlendem Ausschluss ist von einer Neuansiedlung auszugehen, so das Verlagerungsumsätze gutachterlich nicht in Rechnung gestellt werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p><i>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i></p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, die Altstandorte mit anderen für die Versorgung des Grundzentrums wichtigen Branchen wieder zu besetzen, ohne die raumordnerischen Belange zu vernachlässigen. Nur so kann das Ortsbild durch Besatz der vorhandenen Gebäude erhalten und die Grundversorgung sichergestellt werden.</p> <p>Ein genereller Einzelhandelsausschluss wäre zudem ein massiver Eingriff in bestehendes Recht, hierfür müssen besondere Gründe vorliegen, Schadensersatzansprüche sind wahrscheinlich. Zudem ist der Einwand sachlogisch nicht begründet: Eine Neuansiedlung wäre schon begründet,</p>

	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Flächenproduktivitäten an den neuen optimierten Standorten – mit zu erwartender höherer Kundenfrequenz durch die Agglomerationswirkungen des Fachmarktzentrums - geringer ausfallen sollen als an den Altstandorten.</p> <p><u>Insgesamt kommt die IHK zur folgenden Bewertungen / Empfehlungen:</u></p> <p>Bezogen auf die Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.400 qm VF wird die Verträglichkeit hinsichtlich raumordnerischer, städtebaulicher Wirkungen und der Wirkungen auf die wohnungsnaher Grundversorgung als gegeben betrachtet, sofern an den Altstandorten der Einzelhandelsausschluss planungsrechtlich festgelegt wird.</p>	<p>wenn an den Altstandorten eine Nachnutzung mit anderen Sortimenten stattfinden würde, ein genereller Einzelhandelsausschluss ist daher nicht erforderlich. Angesichts des engen Marktgebietes und der damit verbundenen geringen Marktchancen ist es aus Sicht der Gutachter sehr unwahrscheinlich, dass eine Nachnutzung mit gleichen Sortimenten stattfinden wird, so dass ein Anlass für einen derart massiven Eingriff in bestehendes Recht nicht gesehen wird.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen wäre ein genereller Einzelhandelsausschluss auch gar nicht wünschenswert, der alte Textilstandort zählt zum Standortumfeld des Projektes, der alte Lebensmittel-Standort hat Innenstadtrandlage, hier wäre eine geeignete Nachnutzung mit Einzelhandel sehr sinnvoll.</p> <p>Mit wachsender Dimensionierung sinken im Regelfall die Flächenproduktivitäten; hinzu kommt, dass im vorliegenden Fall die engen Marktrahmendaten grundsätzlich keine flächenproportionalen Umsatzsteigerungen zulassen. Diesen Nachteilen stehen jedoch Kostenvorteile gegenüber, im Vergleich zum Umsatz steigen die Kosten unterproportional. Größere Flächen bieten den Betreibern bessere Möglichkeiten zur Umsetzung ihrer Konzepte. Für Betreiber bleiben solche Märkte daher attraktiv.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Altstandorte wird auf die vorstehende Stellungnahme hingewiesen.</p>
--	---	--

Bei Umsetzung der im Gutachten bewerteten Fachmarktnutzungen sind aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur Umlenkungseffekte im Samtgemeindegebiet, die zu Lasten kleinflächiger Anbieter gehen, nicht auszuschließen.

Hinzu kommt, dass die Fachmarktplanungen dem zentralen Ortskern von Bruchhausen-Vilsen weiter Kaufkraft entziehen und damit die zukünftigen Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten im Ortskern erheblich einschränken.

Es wird angeregt, die Gesamtverkaufsfläche für die Fachmarktnutzungen zu reduzieren (Verzicht auf Schuhfachmarkt und den zweiten Textilfachmarkt).

Innerhalb der einzelnen Mitgliedsgemeinden bestehen nur wenige bzw. keine kleinflächigen Anbieter. Vorhandene Anbieter profitieren von der örtlichen Bindung der Käufer an ihren Wohnort. Die Käufer der Gemeinden ohne kleinflächigen Anbieter greifen auf die zukünftigen Fachmärkte zurück, die Grundversorgung wird somit gewährleistet. Eine Abwanderung dieser Käufer zu Anbietern in benachbarten Gemeinden außerhalb des Samtgemeindegebiets wird verhindert.

In Ortszentren können flächenextensive Betriebsformen und die zugehörigen Stellplatzflächen zu tragbaren Mieten nicht angeboten werden.

Im Ortszentrum sollte sich daher der Fachgeschäftsbesatz sowie Gastronomie und Dienstleistungen mit eher dezentralem Stellplatzangebot konzentrieren.

Das Projekt soll vorrangig dazu dienen, bislang abfließende Kaufkraft für wesentliche grundzentrale Sortimente des periodischen und mittelfristigen Bedarfs vor Ort zu halten. Davon wird mittelbar auch der Fachbesatz im Ortskern profitieren, da erfahrungsgemäß bei Einkäufen in großflächigen Märkten häufig auch dort noch Einkäufe in Fachgeschäften getätigt werden.

*Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.*

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde bereits gegenüber dem ersten Entwurf um 550 qm auf 5.000 qm reduziert

Die Summe der Einzelflächen ist jedoch größer als zulässige Gesamtverkaufsfläche, d.h. entweder werden nicht alle Einzelnutzungen in der ausgewiesenen Maximal-Verkaufsflächen realisiert, oder eine der zulässigen Nutzungen fällt sogar ganz weg. Insofern stellen die in der Wirkungsanalyse dargestellten Auswirkungen obere Grenzwerte dar, die in der Realisierung unterschritten werden. Es handelt sich bei den Einzelflächen um gängige Größenordnungen; weniger Fläche würde die Wettbewerbsfähigkeit einschränken.

Es wird sich dafür ausgesprochen, dass die Samtgemeinde ein mit übergeordneten Zielen zu vereinbarendes Einzelhandelskonzept erstellen sollte. Dabei sollten der Ortskern von Bruchhausen-Vilsen als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sowie die Nahversorgungsstruktur in den Mitgliedsgemeinden gesichert und gefördert werden.

Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes sollte nicht im Spannungsfeld eines Einzelfalls erfolgen, sondern unabhängig von konkreten Ansiedlungsprojekten grundlegende und zukunftsgerichtete Leitlinien für eine verträgliche Einzelhandelsansiedlung fest-schreiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters und des Textilmarktes nur dann als Verlagerung zu werten ist, wenn baurechtlich verbindlich eine Nachnutzung der jeweiligen Altstandorte mit Einzelhandel ausgeschlossen wird.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Mit der vorliegenden Wirkungsanalyse und entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung wurde die Verträglichkeit des Sondergebiets und der geplanten Einzelhandels-nutzungen nachgewiesen.

Unabhängig von dem vorliegenden An-siedlungsvorhaben behält sich die Ge-meinde vor, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen, um mehr Planungssi-cherheit für künftige Vorhaben zu errei-chen.

Dies ist aber unabhängig vom vor-liegenden Bauleitplanverfahren zu be-trachten.

*Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.*

Ziel der Gemeinde ist es, die Altstand-orte mit anderen für die Versorgung des Grundzentrums wichtigen Bran-chen wieder zu besetzen, ohne die raumordnerischen Belange zu vernachlässigen. Nur so kann das Ortsbild durch Besitz der vorhandenen Gebäude erhalten und die Grundver-sorgung sichergestellt werden.

Ein genereller Einzelhandelsaus-schluss wäre zudem ein massiver Ein-griff in bestehendes Recht, hierfür müssen besondere Gründe vorliegen, Schadensersatzansprüche sind wahr-scheinlich.

Es wird auf die bereits vorstehend angeführte Stellungnahme zu diesem Einwand hingewiesen.

<p>Landkreis Nienburg / Weser</p> <p>20.07.2010</p>	<p>Das Vorhaben sieht die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 5.000 qm vor. Damit wird das Vorhaben als raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt eingestuft, das nicht unwesentliche Auswirkungen auf das benachbarte Versorgungszentrum Hoya im Landkreis Nienburg / Weser entfaltet.</p> <p>Es wird bedauert, dass den Vorschlägen hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einer interkommunalen Abstimmung mit Ziel einer Konsensfindung,</li> <li>- einer Ergänzung des Gutachtens um Aussagen zur Betroffenheit der benachbarten Grundzentren</li> </ul> <p>nicht gefolgt wurde.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>§ 2 Abs. 2 BauGB bezieht sich auf mögliche Beeinträchtigungen in der Wahrnehmung der den Kommunen "durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie aus Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche". Hoya hat den Status eines Grundzentrums. "<i>Grundzentren haben einen auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, alltägliche Grundversorgung</i>" auf der Grundlage des vorhandenen „Eigenpotenzials“ (vgl. LROP Niedersachsen 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.2. - Entwicklung der Zentralen Orte).</p> <p>Das Planvorhaben in Bruchhausen-Vilsen ist auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Eigenpotenziale abgestimmt, Zuflüsse von außerhalb bewegen sich in einer zulässigen Größenordnung (&lt; 30 % Umsatzanteil, vgl. LROP NS 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Sätze 1 und 2). Abwehransprüche von Nachbargemeinden sind somit im Regelfall nicht gegeben. Andererseits dient das Projekt gerade den Intentionen des § 2 Abs. 2 BauGB, es sichert die Wahrnehmung der der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen mittels landesplanerischer Zielvorgaben zugewiesenen Funktionen als Zentraler Ort (Grundzentrum). Auswirkungen auf die Stadt Hoya sind insofern nur in dem Maße zu erwarten, als die Stadt Hoya heute Versorgungsfunktionen übernommen hat, die die durch landesplanerische Zielsetzungen zugewiesenen Funktionen eines Grundzentrums überschreiten. Hieraus lassen sich keine Abwehransprüche begründen. Insofern dient das Projekt lediglich der Korrektur von raumordnerischer Fehlentwicklungen der Vergangenheit.</p> <p>Der Abschnitt 2.2 LROP "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur" besagt in Abschnitt 2.3 Ziffer 17: "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot)."</p>
---	--	--

Dies ist eine verbindliche landesplanerische Zielvorgabe, an die sich unmittelbar die nächste Zielvorgabe - keine wesentliche Beeinträchtigung der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung - anschließt. Aus diesem Kontext wird deutlich, dass die Abstimmung im Zusammenhang mit dem Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen gesehen wird.

Bei hohem Konfliktpotenzial ist eine intensivere Abstimmung erforderlich als bei konfliktfreien Projekten. Im vorliegenden Fall belegt die Wirkungsanalyse, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot zu erwarten ist. In einem solchen Fall ist der Abstimmungspflicht mit der Vorlage der Wirkungsanalyse und der Einbeziehung in das Planverfahren in hinreichendem Maße entsprochen worden. Im Falle der Stadt Hoya ergeben sich nur dort Auswirkungen durch das Projekt, wo Hoya Versorgungsfunktionen wahrnimmt, die ihr durch die Landesplanung gar nicht zugeschrieben worden sind. Eine weitergehende Abstimmungspflicht ohne erkennbaren Abstimmungsbedarf dürfte den Intentionen der Landesplanung kaum entsprechen. Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme des Landkreises Diepholz als untere Raumordnungsbehörde vom 12. März bestätigt. Hier wird bestätigt, dass die Planung in allen maßgeblichen Punkten die Vorgaben der Landesplanung erfüllt. Darüber hinaus empfiehlt die Landesplanung der Samtgemeinde lediglich, das Projekt in das IMAGE-Verfahren des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen einzubringen und ein Moderationsverfahren durchführen zu lassen.

Ob die Kommune dieser Empfehlung nachkommt, liegt danach in ihrem eigenen Ermessen.

Aus gutachterlicher Sicht hätte ein solches Verfahren lediglich einen informellen Wert, da Konfliktpotenziale mit zwingendem Abstimmungsbedarf nicht erkennbar sind. Die Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Beteiligungsverfahren dürfte für eine Projektinformation grundsätzlich ausreichen.

Das Vorhaben ist zwar durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen berechenbarer und im Flächenansatz reduziert worden. Dies reicht jedoch nicht auf, um die Bedenken auszuräumen.

Gründe hierfür sind:

- die hohe maximal zulässige Größenordnung von 5.000 qm Verkaufsfläche
- die zu hohe Verkaufsfläche für Fachmärkte in Höhe von 2.650 qm (hierbei ist zu bedenken, dass auch im REWE-Markt auf einem Teil seiner 2.350 qm VKF Non-Food-Artikel angeboten werden ; bei einem Flächenanteil von 20 % wären dies weitere 470 qm für Fachmarktsortimente)
- die große Flexibilität, die durch die übrigen textlichen Festsetzungen ermöglicht wird

Es wird angeregt, eine stärkere Beschränkung von Verkaufsflächen für Waren des aperiodischen Bedarfs vorzunehmen.

*Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.*

Es wird nicht berücksichtigt, dass einer der beiden geplanten Textilmärkte eine Verlagerung sein wird und dass sowohl Umsatz wie auch Dimensionierung aus den "Eigenpotenzialen" der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen abgeleitet sind. Angesichts der Weitläufigkeit des Gemeindegebiets sind zudem gewisse Mindestgrößen der Märkte erforderlich, wenn der durch die Landesplanung zugeschriebene Versorgungsauftrag des Grundzentrums -sicherung der Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet- erfüllt werden soll.

Die Einschätzung, dass im geplanten Vollsortimenter der Non-Food-Anteil 20 % erreichen kann, wird für nicht zutreffend erachtet. Märkte der geplanten Größenordnung werden weitestgehend durch das Lebensmittel-Vollsortiment inkl. Getränkemarkt geprägt. Der Non-Food-Anteil dürfte eher bei max. 10 % liegen.

Diese Aussage zur Flexibilität in den Festsetzungen trifft zu. Sie ist im derzeitigen Planungsstand begründet. Nicht alle geplanten Flächen sind bereits vermarktet. Im Ergebnis wird die Regelung dazu führen, dass entweder die maximal zulässigen Einzelflächen nicht ausgeschöpft werden, oder dass eine der zulässigen Nutzungen sogar ganz entfallen wird. Diese Regelung ist zweckmäßig, da sie kurzfristige Planänderungsverfahren erspart, die nötig wären, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach Verfahrensabschluss eine Geplante Teilfläche als nicht vermarktbar erweisen sollte.

<p>Landkreis Diepholz</p> <p>21.07.2010</p>	<p>Fachdienst Umwelt und Straße UWB</p> <p>Gegen die geplante Oberflächenentwässerung innerhalb des Bauungsplanes bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die anzuschließenden Flächen bzw. Niederschlagsmengen des Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation werden von einer vorhandenen Einleitungserlaubnis erfasst (Planfeststellungsbeschluss zum RRB Schlossweide).</p> <p>Es wird zu bedenken gegeben, dass die Regenrückhaltung des Planfeststellungsbeschlusses „RRB Schlossweide“ nicht mehr dem Stand der Technik entspricht.</p> <p>Es ist daher aus wasserbehördlicher Sicht notwendig, dass mittelfristig die Niederschlagswassereinleitungsmenge in den Bollenbach reduziert wird.</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung wird auf die Stellungnahme vom 11.03.2010 verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thematik wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens betrachtet.</p> <p>Die Stellungnahme der Raumordnung vom 12.03.2010 wurde bereits in der Beschlussvorlage 00-0238/10 abgewogen.</p> <p>An der Abwägung wird festgehalten.</p>
<p>Grafschaft Hoya</p> <p>16.07.2010</p>	<p>Es wird um Fristverlängerung bis Ende August 2010 gebeten.</p>	<p>Diese Fristverlängerung konnte aus Termingründen nicht gewährt werden.</p>
<p>Grafschaft Hoya/Weser</p> <p>27.07.2010</p>	<p>Eine Realisierung der Planung wird erhebliche Auswirkungen auf das Grundzentrum Hoya und die vorhandenen Versorgungsstrukturen haben.</p> <p>Durch die im Auslegungsentwurf vorgenommenen Änderungen, z.B. bei den Festsetzungen zur Verkaufsfläche werden die Bedenken nicht ausgeräumt.</p> <p>Es werden erneut Bedenken vorgebracht. Auf die Stellungnahme vom 22.03.2010 wird verwiesen.</p> <p>Die Stadt und die Samtgemeinde Hoya schließt sich der Stellungnahme der IHK an.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK verwiesen.</p>

Ergänzend werden folgende Punkte vorgetragen:

1. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmungsgebot beinhaltet nicht nur eine formelle Abstimmung durch Beteiligung im Bauleitplanverfahren, sondern auch eine materielle / inhaltliche Abstimmung. Eine solche inhaltliche Abstimmung hat bislang in keiner Weise stattgefunden. Die erfolgte Information über die verfolgte Planung erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

§ 2 Abs. 2 BauGB bezieht sich auf mögliche Beeinträchtigungen in der Wahrnehmung der den Kommunen "durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie aus Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche". Hoya hat den Status eines Grundzentrums. "*Grundzentren haben einen auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, alltägliche Grundversorgung*" auf der Grundlage des vorhandenen „Eigenpotenzials“ (vgl. LROP Niedersachsen 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.2. - Entwicklung der Zentralen Orte).

Das Planvorhaben ist auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Eigenpotenziale abgestimmt, Zuflüsse von außerhalb bewegen sich in einer zulässigen Größenordnung (< 30 % Umsatzanteil, vgl. LROP NS 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Sätze 1 und 2). Abwehransprüche von Nachbargemeinden sind somit im Regelfall nicht gegeben. Andererseits dient das Projekt gerade den Intentionen des § 2 Abs. 2 BauGB, es sichert die Wahrnehmung der der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen mittels landesplanerischer Zielvorgaben zugewiesenen Funktionen als Zentraler Ort (Grundzentrum). Auswirkungen auf die Stadt Hoya sind insofern nur in dem Maße zu erwarten, als Stadt Hoya heute Versorgungsfunktionen übernommen hat, die die durch landesplanerische Zielsetzungen zugewiesenen Funktionen eines Grundzentrums überschreiten. Hieraus lassen sich keine Abwehransprüche begründen.

Insofern dient das Projekt lediglich der Korrektur von raumordnerischer Fehlentwicklungen der Vergangenheit.

2. Auch gemäß LROP bedarf die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel einer interkommunalen Abstimmung. In der bisherigen Abwägung hat eine Auseinandersetzung mit diesem Argument nicht stattgefunden. Es wird lediglich auf das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes verwiesen und argumentiert, dass es sich hierbei zurzeit lediglich um ein Konzept handelt. Der Hinweis auf das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes ändert allerdings nichts daran, dass das im LROP verankerte Abstimmungsgebot zu beachten ist. Eine Aussage hierzu fehlt im bisherigen Entwurf bzw. in der bisherigen Abwägung völlig.

Der Abschnitt 2.2 LROP "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur" besagt in Abschnitt 2.3 Ziffer 17: "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot)." Dies ist eine verbindliche landesplanerische Zielvorgabe, an die sich unmittelbar die nächste Zielvorgabe - keine wesentliche Beeinträchtigung der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - anschließt. Aus diesem Kontext wird deutlich, dass die Abstimmung im Zusammenhang mit dem Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen gesehen wird. Bei hohem Konfliktpotenzial ist eine intensivere Abstimmung erforderlich als bei konfliktfreien Projekten. Im vorliegenden Fall belegt die Wirkungsanalyse, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu erwarten ist. In einem solchen Fall ist der Abstimmungspflicht mit der Vorlage der Wirkungsanalyse und der Einbeziehung in das Planverfahren in hinreichendem Maße entsprochen worden. Im Falle der Stadt Hoya ergeben sich nur dort Auswirkungen durch das Projekt, wo Hoya Versorgungsfunktionen wahrnimmt, die ihr durch die Landesplanung gar nicht zugeschrieben worden sind. Eine weiter gehende Abstimmungspflicht ohne erkennbaren Abstimmungsbedarf dürfte den Intentionen der Landesplanung kaum entsprechen.

Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme des Landkreises Diepholz als untere Raumordnungsbehörde vom 12. März bestätigt. Hier wird bestätigt, dass die Planung in allen maßgeblichen Punkten die Vorgaben der Landesplanung erfüllt. Darüber hinaus empfiehlt die Landesplanung der Samtgemeinde lediglich, das Projekt in das IMAGE-Verfahren des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen einzubringen und ein Moderationsverfahren durchführen zu lassen. Ob die Kommune dieser Empfehlung nachkommen wird, liegt danach in ihrem eigenen Ermessen.

Aus Sicht der Gutachter hätte ein solches Verfahren lediglich einen informellen Wert, da Konfliktpotenziale mit zwingendem Abstimmungsbedarf nicht erkennbar sind.

	<p>3. Festsetzungen zu den Altstandorten enthalten die Bauleitpläne nach wie vor nicht. Ohne eine solche Regelung für die Altstandorte ergibt sich eine massive Diskrepanz zu den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, die lediglich die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben bewertet.</p>	<p>Die Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Beteiligungsverfahren dürfte für eine Projektinformation grundsätzlich ausreichen.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</i></p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, die Altstandorte mit anderen für die Versorgung des Grundzentrums wichtigen Branchen wieder zu besetzen, ohne die raumordnerischen Belange zu vernachlässigen. Nur so kann das Ortsbild durch Besatz der vorhandenen Gebäude erhalten und die Grundversorgung sichergestellt werden.</p> <p>Ein genereller Einzelhandelsausschluss wäre zudem ein massiver Eingriff in bestehendes Recht, hierfür müssen besondere Gründe vorliegen, Schadensersatzansprüche sind wahrscheinlich. Zudem ist der Einwand sachlogisch nicht begründet: Eine Neusiedlung wäre schon begründet, wenn an den Altstandorten eine Nachnutzung mit anderen Sortimenten stattfinden würde, ein genereller Einzelhandelsausschluss ist daher nicht erforderlich. Angesichts des engen Marktgebietes und der damit verbundenen geringen Marktchancen ist es aus Sicht der Gutachter sehr unwahrscheinlich, dass eine Nachnutzung mit gleichen Sortimenten stattfinden wird, so dass ein Anlass für einen derart massiven Eingriff in bestehendes Recht nicht gesehen wird.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen wäre ein genereller Einzelhandelsausschluss auch gar nicht wünschenswert, der alte Textilstandort zählt zum Standortumfeld des Projektes, der alte Lebensmittel-Standort hat Innenstadtrandlage, hier wäre eine geeignete Nachnutzung mit Einzelhandel sehr sinnvoll.</p>
	<p>Auch das Argument, dass mit der Planung lediglich das Ziel verfolgt wird, in Nachbarzentren abgeflossene Kaufkraft zurückholen zu wollen, kann nicht gelten. Hier sind gewachsene Versorgungsstrukturen und Versorgungsströme zu berücksichtigen, auf die Rücksicht zu nehmen ist.</p>	<p>Das Vorhaben dient der allgemeinen Grundversorgung von Bruchhausen-Vilsen und ist auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Eigenpotentiale abgestimmt. .</p> <p>Gemäß den Ergebnissen der Wirkungsanalyse werden sich Zuflüsse von außerhalb in einer zulässigen Größenordnung bewegen.</p> <p>Mit dem Vorhaben werden die landesplanerischen Zielvorgaben als Zentraler Ort (Grundzentrum) erfüllt.</p>

4. Die bereits vorgetragenen Bedenken sind im Rahmen der bisherigen Abwägung nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden bzw. bestehen verschiedene Widersprüche. Zum Beispiel hält auch der Landkreis Diepholz eine Abstimmungs-/Moderationsverfahren für erforderlich. In der Abwägung wird hier auf das Beteiligungsverfahren im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne verwiesen. Wird dieser Argumentation gefolgt, muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die raumordnerischen Vorgaben zum Beteiligungsverfahren völlig überflüssig sind.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.*

Im vorliegenden Fall belegt die Wirkungsanalyse, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu erwarten ist. In einem solchen Fall ist der Abstimmungspflicht mit der Vorlage der Wirkungsanalyse und der Einbeziehung in das Planverfahren in hinreichendem Maße entsprochen worden. Im Falle der Stadt Hoya ergeben sich nur dort Auswirkungen durch das Projekt, wo Hoya Versorgungsfunktionen wahrnimmt, die ihr durch die Landesplanung gar nicht zugeschrieben worden sind. Eine weiter gehende Abstimmungspflicht ohne erkennbaren Abstimmungsbedarf dürfte den Intentionen der Landesplanung kaum entsprechen. Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme des Landkreises Diepholz als untere Raumordnungsbehörde vom 12. März bestätigt.

Hier wird bestätigt, dass die Planung in allen maßgeblichen Punkten die Vorgaben der Landesplanung erfüllt. Darüber hinaus empfiehlt die Landesplanung der Samtgemeinde lediglich, das Projekt in das IMAGE-Verfahren des Kommunalverbundes Bremen-Niedersachsen einzubringen und ein Moderationsverfahren durchführen zu lassen.

Ob die Kommune dieser Empfehlung nachkommen wird, liegt danach in ihrem eigenen Ermessen.

Vom Landkreis Diepholz wird auch der geplante Standort, der laut Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, angesprochen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Standortwahl in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich findet in der bisherigen Abwägung nicht statt.

Auch von der IHK werden verschiedene Bedenken vorgetragen, mit denen inhaltlich keine differenzierte Auseinandersetzung stattfindet.

Zu dem Punkt „Zentraler Versorgungsbereich“ führt der Landkreis Diepholz in der Stellungnahme vom 12.03.2010 aus:

*„Es ist aus Sicht der Regionalplanung nicht schlüssig, warum die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches den geplanten Standort für das Fachmarktzentrum nicht mit einschließt. Es handelt sich nach Auffassung der Regionalplanung um einen Entwicklungsbereich, der dem zentralen Versorgungsbereich des Flecken Bruchhausen-Vilsen zugeordnet werden muss.*

*Nach Auffassung der Regionalplanung des Landkreises plant die SG das Vorhaben in eine städtebaulich integrierte Lage. Die Vorgaben der Landesplanung sind somit erfüllt.“*