Behörden und Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen haben	**Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am Planverfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben:**
03 Autobahn GmbH vom 23.03.2026 04 Bischöfl. Generalvikariat Osnabrück vom 07.04.2026 06 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.03.2026 16 EWE Netz GmbH vom 24.03.2026 17 ExxonMobil vom 25.03.2026 19 Gasunie Deutschland vom 26.03.2026 20 Gem. Bad Essen vom 30.03.2026 22 Gem. Ostercappeln vom 24.03.2026 23 Gem. Stemwede vom 30.03.2026 29 Kath. Kirchengemeinde Hunteburg vom 07.04.2026 40 Nowega vom 23.03.2026	02 Amt für regionale Landesentwicklung ArL Weser-Ems 05 Bundesagentur für Arbeit Osnabrück 07 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 08 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 09 Deutsche Post 11 Eisenbahn Bundesamt 12 Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück Stadt und Land 13 Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Johannis Arenshorst 14 Ev.-luth. Kirchengemeinde Bohmte 15 Ev.-luth. Kirchengemeinde Hunteburg 18 Freiwillige Feuerwehr Bohmte 21 Gem. Neuenkirchen Vörden 24 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Benth. 25 Hauptverband Osnabrücker Landvolk 27 Kath. Kirchengemeinde St. Lambertus Ostercappeln 28 Kath. Kirchengemeinde Bohmte 30 Klosterrentamt Osnabrück 32 LGLN Regionaldirektion Osnabrück 39 NLWKN - Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz 42 Open Grid – Lena Konzen 44 SG Altes Amt Lemförde 45 Staatliches Baumanagement 47 Stadt Damme 49 VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück 51 Wasser- und Schifffahrtsamt Minden 53 Westnetz GmbH

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**

01 Amprion vom 02.04.2026	
Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme Weitere Versorgungsträger wurden am Verfahren beteiligt.

10 Deutsche Telekom vom 23.03.2026	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG — hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Maßnahme ist sowohl das Interesse der Telekom an der Unversehrtheit ihres Netzes, als auch ihr Interesse an einer ungestörten Nutzung ihres Netzes beeinträchtigt. Im Planbereich befinden sich innerhalb der Dammer Straße und in den Nebenanlagen Telekommunikationslinien der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien werden ggf. berührt und müssen infolgedessen gesichert und, soweit erforderlich, verändert oder verlegt werden. Wir möchten unsere Planungen und ggf. Ausschreibungsunterlagen rechtzeitig vorbereiten. Wir bitten daher den Bauträger, uns mindestens 2 Monate vor der Ausschreibung die endgültigen Ausbaupläne zuzusenden und die Ausschreibungs- und Ausführungstermine mitzuteilen. Um eine genaue Aussage über die Tiefenlage der TKL zu treffen, müsste in den betreffenden Bereichen Querschläge durchgeführt werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Die nachfolgenden Hinweise betreffen nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, sondern die nachfolgende Entwurfsplanung und Bauausführung. Die Hinweise werden in diesem Zusammenhang beachtet und die Informationen an die Telekom sowie die bauausführenden Firmen weitergegeben.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
10 Deutsche Telekom vom 23.03.2026	
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Kenntnisnahme
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Kenntnisnahme
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, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Kenntnisnahme. Dieser Hinweis betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, sondern die nachfolgende Entwurfsplanung und Bauausführung. Der Hinweis wird in diesem Zusammenhang beachtet und die Informationen an die bauausführenden Firmen weitergegeben.
26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 08.05.2026	
Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 20. März 2026, mit der Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den o. g. Planvorhaben geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Zuletzt hatten wir uns mit Stellungnahme vom 17. Oktober 2025 zu der Planung geäußert und halten diese grundsätzlich aufrecht. Vorbemerkung:	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 08.05.2026	
Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu. Doch der Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren einem kontinuierlichen Strukturwandel: Veränderung des Konsumentenverhaltens, demografischer Wandel, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbarkeit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Diese Entwicklung hat in den Jahren 2020 bis 2022 während der Corona-Pandemie eine besondere Verstärkung erfahren und hat bis heute erhebliche Auswirkungen auf Einzelhandel und Innenstädte. Die Energiekrise, in 2022 beginnend, führt zu einer schlechten konjunkturellen Lage und sorgt weiterhin für Konsumzurückhaltung. Insbesondere die typischen innenstadtrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe sind betroffen. Diese Entwicklung wirkt sich mittel- bis langfristig auf Unternehmen und die Struktur der Innenstädte und Ortskerne aus. Neben der Gestaltung der Innenstädte ist auch deren Erreichbarkeit für eine erfolgreiche Weiterentwicklung entscheidend. Um die verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu sichern, ist eine Anbindung über ein Gesamtverkehrskonzept zu gewährleisten. Die Zukunft der Innenstädte und Ortskerne wird sich daran entscheiden, ob es gelingt, sie als multifunktionalen Raum zu entwickeln, in Aufenthaltsqualität zu investieren und Zentrenkonzepte zu aktualisieren. Hintergrund ist der Trend, dass die Bedeutung der Innenstädte für den Einkauf abnimmt und das Erlebnis Innenstadt als Ort der gesellschaftlichen Begegnung, der Freizeitgestaltung, Kultur und Gastronomie zunimmt. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte und Ortskerne sonst ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn nicht gegengesteuert wird.	Die Ausführungen zur Vorbemerkung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 08.05.2026	
Vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt sein. Hierzu muss sich das Angebot so verändern, dass es aus Verbrauchersicht weiterhin als attraktiv wahrgenommen wird. Dabei bedarf es auch einer verträglichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) und Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte. Planungsanlass: Der Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" befindet sich am nördlichen Ortsausgang in der Ortschaft Hunteburg westlich der „Dammer Straße". Westlich des Plangebietes grenzt eine Bahntrasse sowie östlich und südlich aufgelockerte Bestandsbebauung mit Wohnnutzungen an. In der weiteren südlichen Umgebung befindet sich ein bestehender Einzelhandelsbetrieb, der im Kernsortiment Artikel aus dem Garten- und Heimtierbedarf anbietet. Aktuell ist das Plangebiet unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde Bohmte verfügt über kein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) und soll regionalplanerisch die Versorgung als Grundzentrum sicherstellen. Das neu aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück wurde mit der veröffentlichten Bekanntmachung vom 15. Januar 2026 rechtskräftig. Darin ist der Versorgungskern der Gemeinde abschließend festgestellt. Zusätzlich ist der Ortsteil Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingeordnet. Mit der Bauleitplanung soll ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m^2 (inklusive Bäckereiverkaufsstellen mit jeweils maximal 50 m^2 Verkaufsfläche) und weiteren Wohngebäuden errichtet	Die Ausführungen zum Planungsanlass werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 08.05.2026	
werden. Es bestehen konkrete Bauabsichten für die Umsetzung des Marktes. Ziel dieser Planung soll die Ausweisung von sonstigen Sondergebietsflächen nach § 11 Absatz 3 BauGB und allgemeinen Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO sein.	
Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen: Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m^2 (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m^2 Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Absatz 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes-und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Absatz 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. Mit Schreiben vom 25. Januar 2024 wurde das geplante Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes vom Landkreis Osnabrück grundsätzlich als raumordnerisch verträglich eingestuft.	Kenntnisnahme
In unserer Stellungnahme vom 11. Januar 2024 gegenüber dem Landkreis hatten wir gegen die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens Bedenken vorgetragen, da wir das Beeinträchtigungsverbot als nicht erfüllt erachteten. Der Landkreis beurteilt: "Das Beeinträchtigungsverbot stellt [..] auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen [...] ab. Eine Umsatzumverteilung von 17,9 % [würde keinen] Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot" darstellen (siehe Schreiben des Landkreises Osnabrück vom 25. Januar 2024). Des Weiteren wird durch die vorliegende Planung der räumliche Zusammenhang mit Wohnbebauung durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen hergestellt.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 08.05.2026	
Die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens in der Gemeinde Bohmte ist aus Sicht des Landkreises auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht grundsätzlich gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben werden grundsätzlich eingehalten, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Der Ortsteil Hunteburg hat nach dem RROP nicht die zentrale Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Nichtsdestotrotz ist zur Aufrechterhaltung von wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs zu gewährleisten. Die Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung trägt dem Rechnung.	Kenntnisnahme
Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vor genannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen begrüßen wir die Festsetzung von maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche.	Kenntnisnahme
Grundsätzlich empfehlen wir im Zuge weiterer Planungsvorhaben im Einzelhandel der Gemeinde Bohmte die Erstellung eines kommunalen EHK, um den Handelsstandort perspektivisch weiterentwickeln zu können.	Kenntnisnahme
Im Plangebiet kann es durch ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht (Nr. 10.2 „Gewerbelärm"). Die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen müssen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 08.05.2026	
betriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.	
Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB mit. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
31 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 07.05.2026	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
<u>Baugrund</u> Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.	Kenntnisnahme
Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.	Kenntnisnahme
Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
31 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 07.05.2026	
des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	
Hinweise Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LlD.4-L67214-07-2024-0001)	Gemäß des NIBIS-Kartenservers bestehen für das Plangebiet weder Salzabbaugerechtigkeiten noch Erdölaltverträge.
Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	Kenntnisnahme
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Kenntnisnahme
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
Die Veröffentlichung in der Zeit vom 31.03.2026 bis 08.05.2026 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.	
Regional- und Bauleitplanung: Seitens der Regionalplanung des Landkreises Osnabrück werden gegen die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bohmte keine Bedenken vorgetragen. Das Plangebiet wird im RROP 2025 nachrichtlich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Auch wird Hunteburg als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung" festgesetzt. Eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit zukünftig insgesamt 1.500 m^2 entspricht der positiven raumordnerischen Beurteilung vom 25.01.2024. Die im Entwurf unter der planungsrechtlichen Festsetzung 1.1 a) aufgeführte max. Verkaufsfläche von 1.500 m^2 entspricht der damaligen, zur Beurteilung beantragten Verkaufsflächengröße.	Kenntnisnahme
Abschließend weise ich auf den Grundsatz des LROP, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 hin, wonach u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden sollen. Diese finden sich bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.10 des Bebauungsplanes wieder.	Kenntnisnahme
Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der überwiegende nördliche Planbereich, der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeführt. Die Gemeinde entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Für den südlichen Teil erfolgt im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umwandlung der Wohnbau- zur Sonderbaufläche, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes schafft.	Kenntnisnahme
Auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Belange von Natur und Landschaft (Vermeidungsgrundsatz) wird in diesem	Die Gemeinde Bohmte ist sich dem „Vermeidungsgrundsatz“ bewusst und verfolgt einen grundsätzlich sparsamen und schonenden Umgang mit Grund

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
Zusammenhang hingewiesen. Die BauGB-Novelle 2013 betont zudem noch einmal ausdrücklich den Vorrang der Innenentwicklung. Land- und forstwirtschaftliche Flächen gilt es zu schützen. Wenn sie doch in Anspruch genommen werden sollen, muss zunächst geprüft werden, ob es alternativ Innenentwicklungsflächen gibt, die für die entsprechende Planung zur Verfügung stehen.	und Boden. In Hunteburg stehen derzeit jedoch keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, um die angestrebten Planungsziele zu realisieren. Zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs sowie zur Sicherung und Verbesserung der lokalen Nahversorgung ist daher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie eines Sondergebiets für einen Lebensmittelmarkt erforderlich. Zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme werden im Wohngebiet u. a. die Überschreitung der Grundflächenzahl beschränkt und in Teilen kompakte und flächeneffiziente Bauformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser angestrebt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche werden im Umweltbericht bewertet. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden die planbedingten Eingriffe über Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ im Rahmen der Dümmer-Sanierung ausgeglichen. **Beschlussvorschlag:** Teilweise Berücksichtigung
Die Berechnungen der gewerblichen Geräuschbelastung durch den geplanten Edeka-Markt haben teilweise Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ergeben. Betroffen sind die Immissionsorte 1O 02-1 und 1O 02-2 unmittelbar nördlich des Marktes bzw. Marktparkplatzes. Wie in der Schalltechnischen Beurteilung (vgl. Seite 23) richtig dargelegt wurde, ist passiver Lärmschutz im Anwendungsbereich der TA-Lärm keine Option. Aufgrund dessen wurde ein Mindestabstand von 16 Metern zum Parkplatz festgelegt. Dieser bezieht sich auf Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und findet in der textlichen Festsetzung 1.10b) Berücksichtigung. Aus bauleitplanerischer Sicht wurde der Konflikt damit auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend gelöst. Es wird in diesem Zusammenhang aber darauf hingewiesen, dass die Festsetzung 1.10b) doppelt genutzt wird. Hier ist die Benennung der Festsetzung entsprechend anzupassen.	Kenntnisnahme Die Nummerierung der Festsetzung 1.10 wird redaktionell angepasst, sodass keine Dopplung besteht. **Beschlussvorschlag:** Berücksichtigung
Des Weiteren wurden auch die Aspekte Straßenverkehrslärm und Mehrverkehr in nachvollziehbarer Art und Weise abgearbeitet.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
Untere Denkmalschutzbehörde: Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" der Gemeinde Bohmte keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich Planaufstellung und -änderung folgende Bedenken:	
Das von archäologischen Fundstellen umgebene Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung und Begründung vorhanden.
Ich weise darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).	Kenntnisnahme
Auf die darüber hinaus zu beachtende gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung zum B-Plan hingewiesen.	Kenntnisnahme
Landwirtschaftlicher Immissionsschutz: In der 2.Beteiligung wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen gem. TA Luft (2021) erstellt am 2.2.26 von der LWK Niedersachsen vorgelegt.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die die Aufstellung des BBP Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" keine Bedenken.	
Im Landkreis Osnabrück gilt gem. Anwendung der TA Luft (2021) für Wohngebiete der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden als allgemein zulässig. Das Immissionsschutzgutachten weist für alle Bereiche des Plangebietes Immissionswerte von unter 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten aus. Innerhalb der Begründung vom 18.03.2026 wird in Kapitel 10.3 auf Seite 13 auf die Ergebnisse des lmmissionsschutzgutachtens hingewiesen und auch auf die ländlich geprägte Region hingewiesen.	Kenntnisnahme
Untere Wasserbehörde: Stellungnahme „Entwässerung" Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 127, wenn die wasserwirtschaftliche Vorplanung umgesetzt wird und auch die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen beantragt werden.	Kenntnisnahme. Entsprechende wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung beantragt.
Untere Naturschutz- und Waldbehörde: Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
Es liegen ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzbeitrag (ASB), jeweils erstellt durch IPW Ingenieurplanung vom 17.02.2026, vor. Die Unterlagen sind insgesamt schlüssig und die naturschutzfachlichen Belange wurden in der erforderlichen Tiefe abgearbeitet.	Kenntnisnahme
Die Eingriffsregelung ist formal korrekt durchgeführt worden, auch unter Berücksichtigung der erhöhten Wertigkeit der Plaggenesch-Böden. Es wird ein Kompensationsdefizit von 32.965 Werteinheiten ermittelt. Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen ist der Flächenverbrauch aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
kritisch zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Flächensparens und des Erhalts von Lebensraumfunktionen. Die UNB hat dies bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprechend angemerkt. Die Gemeinde hat sich gemäß Abwägung mit Standortwahl sowie planerischen Alternativen auseinandergesetzt und die städtebaulichen Erfordernisse sowie die konkrete Flächeninanspruchnahme ausführlich begründet.	
Zur Kompensation des Eingriffs sind Fließgewässerentwicklungsmaßnahmen an der Hunte und ihren Nebengewässern innerhalb des Kompensationspools „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer" im Zuge der Dümmersanierung vorgesehen. Grundlage hierfür ist die „Vereinbarung über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers" zwischen dem Landkreis Osnabrück, den Gemeinden Ostercappeln, Bohmte und Bad Essen sowie dem Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte" vom 01.11.2013. Diese Vorgehensweise wird aus Sicht der UNB als geeignet bewertet.	Kenntnisnahme
Die konkreten Kompensationsmaßnahmen sollten der UNB spätestens ein Jahr nach Beginn der Baummaßnahmen durch eine entsprechende Anrechnungsbestätigung des Unterhaltungsverbandes Nr. 70 nachgewiesen werden.	Kenntnisnahme
Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes kommt der Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse und europäische Brutvogelarten zu erwarten sind. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in die nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung formulierten weiteren Hinweise und Anregungen wurden teilweise berücksichtigt. Hinweise und Anregungen:	
1) Die Festsetzung zu Grundstückseinfriedungen (Festsetzung 2.2) wird ausdrücklich begrüßt, insbesondere die Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, sofern der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Ergänzend wird aus naturschutzfachlicher Sicht angeregt, bei Einzäunungen innerhalb des Plangebietes die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Dies kann beispielsweise durch einen bodennahen Abstand von ca. 10 bis 15 cm oder durch gezielt eingebaute Schlupfmöglichkeiten erfolgen. Dadurch bleibt die Durchwanderbarkeit des Gebietes für Arten wie Igel, Amphibien und andere Kleinsäuger erhalten.	Die positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung redaktionell ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Berücksichtigung
2) Die Aufnahme einer Gehölzliste mit heimischen, standortgerechten Arten in den nachrichtlichen Übernahmen wird ausdrücklich begrüßt. Es wird jedoch empfohlen, die Gehölzliste — insbesondere hinsichtlich der Baumarten — zu überprüfen. Großkronige und langfristig sehr raumgreifende Baumarten wie Stiel-Eiche (Quercus robur), Zitter-Pappel (Populus tremula) oder Esche (Fraxinus excelsior) können v.a. in privaten, vergleichsweise kleinen Hausgärten mittel- bis langfristig zu Nutzungskonflikten führen. Daher wird angeregt, verstärkt klein- bis mittelkronige heimische Laubbäume vorzusehen, die langfristig standortgerecht entwickelt und erhalten werden können. Weitere Beispiele für kleinkronige, für Hausgärten geeignete Laubbäume - in Ergänzung zur vorhandenen Gehölzliste der Baumarten - sind Mehlbeere (Sorbus aria) und Wildbirne (Pyrus pyraster).	Die Hinweise werden berücksichtigt und die Pflanzliste entsprechend angepasst. **Beschlussvorschlag:** Berücksichtigung

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
3) Es wird erneut ausdrücklich empfohlen, eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen, insbesondere auch im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes. Künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Tierarten auswirken, insbesondere durch die Anziehung und Schädigung von Insekten sowie durch Störungen lichtempfindlicher Fledermausarten (vgl. ASB). Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird empfohlen: • Beschränkung der Beleuchtung auf das erforderliche Maß, • Verwendung von Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil, • zielgerichtete Ausrichtung der Lichtquellen ausschließlich auf notwendige Flächen, • Einhaltung eines möglichst geringen Beleuchtungsniveaus (insbesondere < 0,5 Lux in sensiblen Bereichen), • Einsatz warmweißer LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.500 Kelvin. Diese Maßnahmen tragen zugleich zur Reduzierung von Lichtimmissionen und Energieverbrauch bei.	Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung redaktionell ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Berücksichtigung
4) Entlang der Dammer Straße (L 80) befindet sich ein prägender Alleebaumbestand (Linden), der in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Für die Herstellung der geplanten Linksabbiegerspur ist die Fällung einzelner Bäume vorgesehen. Dies ist im Rahmen der verkehrlichen Erschließung nachvollziehbar. Die verbleibenden Alleebäume sind jedoch aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht von besonderer Bedeutung. Es wird daher angeregt, die außerhalb der erforderlichen Eingriffsbereiche stehenden Bäume im Bebauungsplan verbindlich zum Erhalt festzusetzen	Der vorhandene Alleebaumbestand entlang der Dammer Straße wird als landschaftsbildprägend und ökologisch bedeutsam anerkannt. Eingriffe beschränken sich auf den für die verkehrliche Erschließung zwingend erforderlichen Bereich. Im Übrigen besteht das planerische Ziel, den Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Eine verbindliche Erhaltungsfestsetzung für alle außerhalb der unmittelbaren Eingriffsbereiche stehenden Bäume wird jedoch nicht als erforderlich angesehen. Die betreffenden Gehölze befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und unterliegen damit ohnehin

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
	der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers. Eine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. **Beschlussvorschlag:** Keine Berücksichtigung
5) Im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung sollte auf eine naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens geachtet werden. Dies wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seitens der UNB angeregt und sollte weiterhin berücksichtigt werden. Da innerhalb des Plangebietes nur in begrenztem Umfang naturnahe Grünstrukturen bzw. ökologische Ausgleichsstrukturen vorgesehen sind, kommt dem Regenrückhaltebecken eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Lebensräumen sowie für die ökologische Aufwertung des Gebietes zu. Es wird daher empfohlen, das Regenrückhaltebecken naturnah auszugestalten, insbesondere durch: • flach geneigte, unregelmäßige Uferzonen, • Entwicklung von Röhricht- und Staudenfluren, • Verzicht auf technische Ausbauformen • Verwendung standortgerechter, heimischer Vegetation.	Die Anregung zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung geprüft. Die Gemeinde steht einer solchen Ausgestaltung grundsätzlich offen gegenüber, soweit diese mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen vereinbar ist. Eine abschließende Festlegung erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.
WIGOS: Die oleg und WIGOS begrüßen die oben genannte Änderung des B-Planes in Bohmte.	Kenntnisnahme
Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Wirtschaftsförderung sowie der Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
33 Landkreis Osnabrück vom 08.05.2026	
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	Kenntnisnahme
Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen" hochzuladen.	Kenntnisnahme
34 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 07.05.2026	
Die Gemeinde Bohmte plant die Ausweisung von Wohnbauflächen („Allgemeines Wohngebiet") sowie eines „Sonstigen Sondergebietes" mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte" am nördlichen Ortsausgang von Hunteburg. Der überplante Bereich zur Größe von etwa 4,45 ha unterliegt derzeit überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte als Wohnbaufläche dargestellt. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum jetzigen Planungsstand wie folgt Stellung:	
Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück finden sich keine Festsetzungen, die dem überplanten Bereich eine aus landwirtschaftlicher Sicht gehobene Wertigkeit als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" zuweisen. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und der damit verbundene Verlust an Produktionsgrundlage aus agrarstruktureller Sicht stets kritisch zu bewerten ist.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde Bohmte verfolgt grundsätzlich einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie landwirtschaftlichen Flächen. In Hunteburg stehen derzeit jedoch keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, um die angestrebten Planungsziele zu realisieren. Zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs sowie zur Sicherung und Verbesserung der lokalen Nahversorgung ist daher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie eines Sondergebiets für einen Lebensmittelmarkt erforderlich.
Die Vereinbarkeit der von umliegenden Stallungen zur Nutztierhaltung ausgehenden Emissionen (Gerüche) mit insbesondere der vorgesehenen Wohnnutzung wurde durch ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten nachgewiesen.	Kenntnisnahme.

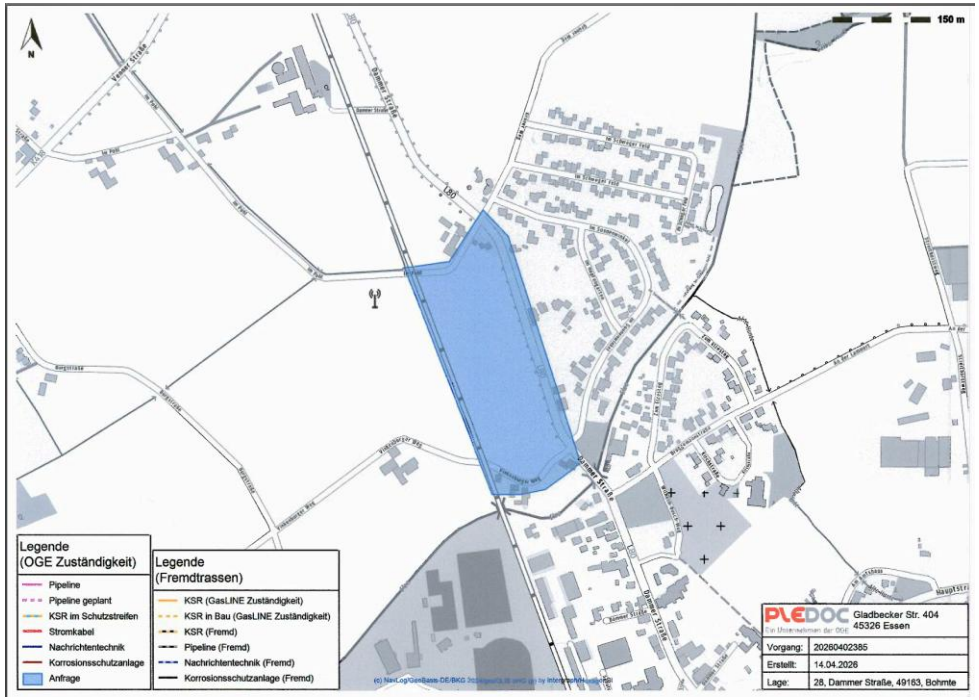
Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
34 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 07.05.2026	
Ein Hinweis auf in ländlichen Räumen unvermeidbare, landwirtschaftstypische Immissionen (Gerüche, Stäube, Geräusche), die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren, ist in der vorliegenden Vorentwurfsbegründung enthalten.	Kenntnisnahme.
35 LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht vom 27.04.2026	
Am 29.09.2025 haben wir Ihnen unsere Stellungnahme (siehe Anhang) zu den o.g. Verfahren per E-Mail zugeschickt. Unsere Stellungnahme wurde bereits zur Kenntnis genommen und auf Ihrer Liste eingetragen. Die Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die VLO haben Sie bereits am o.g. Verfahren beteiligt. Wir bitten um Beachtung der Stellungnahme der VLO mit deren Bedingungen, Auflagen und Hinweisen. Sofern die VLO gegen dieses Verfahren keine Bedenken entgegenbringt, bestehen seitens der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) ebenfalls keine Einwände.	Kenntnisnahme. Die angesprochene Stellungnahme vom 29.09.2025 ist im Anschluss beifügt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Stellungnahme vom 29.09.2025	
Die im Internet bereitgestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren haben wir durchgesehen. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die öffentliche Bahnanlage der Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH (VLO). Es handelt sich um eine planrechtlich genehmigte Bahnanlage, wo zurzeit kein Betrieb stattfindet. Der Bahnbetrieb kann trotzdem jederzeit nach einer entsprechenden Instandsetzung wieder stattfinden.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
35 LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht vom 27.04.2026	
Die VLO haben Sie bereits am o.g. Verfahren beteiligt. Wir bitten um Beachtung der Stellungnahme der VLO mit deren Bedingungen, Auflagen und Hinweisen. Sofern die VLO gegen dieses Verfahren keine Bedenken entgegenbringt, bestehen seitens der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) ebenfalls keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
36 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück vom 27.04.2026	
Zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hunteburg" sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr, 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:	
Östlich des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes grenzt zwischen dem Netzknotenpunkt 3515055 O und dem Netzknotenpunkt 3515057 O, Abschnitt Nr. 30, die Landesstraße 80 außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung habe ich bereits mit Schreiben vom 20.10.2025 Stellung genommen.	Kenntnisnahme
Flächennutzungsplan: Gegen die Flächenausweisung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hunteburg" werden keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
Bebauungsplan: Mit der Festsetzung der Baugrenzen besteht Einverständnis. Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG wurde eingehalten.	Kenntnisnahme
In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass auch Erdbewegungen größeren Umfanges (Abgrabungen und Aufschüttungen) unter die Verbote	Ein entsprechend konkretisierter Hinweis auf § 24 NStrG wird redaktionell in der Planzeichnung ergänzt.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
36 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück vom 27.04.2026	
des § 24 NStrG fallen. Gleiches gilt für Garagen, überdachte Stellplätze sowie Gartenhütten. Ich bitte um entsprechende Konkretisierung in Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen.	**Beschlussvorschlag:** Berücksichtigung
Den Ausführungen unter Punkt 3.3 „Verkehrslärm" wird ausdrücklich zugestimmt.	Kenntnisnahme
Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine Straßenvorplanung für die Anlage eines Linksabbiegers beigefügt. Diese Vorplanung wurde mit mir abgestimmt.	Kenntnisnahme
Für den Linksabbieger ist durch die Gemeinde frühzeitig ein Vorentwurf einschließlich eines Sicherheitsaudits zu erstellen und eigenständig dem Geschäftsbereich Osnabrück zur Genehmigung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung beachtet.
Darüber hinaus ist für den Ausbau der Landesstraße eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bohmte und dem Land Niedersachsen abzuschließen. In dieser Vereinbarung verpflichtet sich die Gemeinde, die durch den Linksabbieger und den damit verbundenen Ausbau der Landesstraße entstehenden Mehrunterhaltungskosten abzulösen.	Für den Ausbau der Landesstraße wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bohmte und dem Land Niedersachsen abgeschlossen.
Die Vereinbarung einschließlich der Ablöseberechnung wird in meinem Hause vorbereitet und der Gemeinde zur Abstimmung zu gegebener Zeit übersandt.	Kenntnisnahme
Abschließend werden gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um digitale Übersendung einer Ausfertigung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
37 Nds. Landesforsten Forstamt Ankum vom 24.03.2026	
Für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung. Waldflächen sollten jedoch grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden.	Kenntnisnahme. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt nicht.
Sofern eine Überplanung von Waldfläche unvermeidbar ist, wäre der betroffene Flächenanteil waldrechtlich umzuwandeln und in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG an einer anderen Stelle zu ersetzen und gemäß dem RdErl. d. ML vom 05.11.2016 adäquat zu kompensieren. Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte aber möglichst vermieden werden.	Kenntnisnahme. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt nicht.
Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald wird gemäß LROP hingewiesen.	Kenntnisnahme
40 NOWEGA für Erdgas Münster vom 23.03.2026	
In dem von Ihnen bei der Erdgas Münster GmbH (ehemals Erdgas-Verkaufs-Gesellschaft mbH) angefragten Planungsraum, ist die Nowega GmbH ein zuständiger Netzbetreiber, nicht aber die Erdgas Münster GmbH. Freundlicherweise wurde das Schreiben an uns weitergeleitet. Sofern Sie eine Verteilerliste der Träger öffentlicher Belange führen, bitten wir Sie, die Erdgas Münster GmbH darauf zu streichen und die Nowega GmbH (leitungsauskunft@nowega.de) aufzunehmen und an zukünftigen Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Beteiligungsverfahren beachtet.
Wir sind von der Erdgas Münster GmbH mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt worden. Diesbezüglich wurde Ihre Anfrage an uns zur Bearbeitung weitergeleitet. Namens und in Vollmacht der Erdgas Münster GmbH teilen wir Ihnen Folgendes mit:	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
40 NOWEGA für Erdgas Münster vom 23.03.2026	
Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme
41 Open Grid Europe OGE über PLEdoc vom 14.04.2026	
Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen	Kenntnisnahme
Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit weiterer von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens.	Kenntnisnahme
Dem Umweltbericht entnehmen wir hierzu, dass die Kompensation der Eingriffe über die Maßnahmen im Zuge der Dümmersanierung (Kompensationspool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer") erfolgen soll. Wir gehen davon aus, dass die Maßnahmen zur Dümmersanierung im Rahmen der Sorgfalts- und Erkundigungspflicht angezeigt worden sind und sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den	Kenntnisnahme. Durch die Kompensationsmaßnahmen sind keine Nachteile für den Bestand und den Betrieb etwaiger Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. zu erwarten.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
41 Open Grid Europe OGE über PLEdoc vom 14.04.2026	
Betrieb etwaiger Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben haben.	
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Kenntnisnahme
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.
	

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
43 Polizeidirektion Osnabrück Land vom 23.03.2026	
Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Osnabrück, Zentraler Verkehrsdienst nimmt die vorliegende verkehrsbehördliche Maßnahme zur Kenntnis.	Kenntnisnahme
Eine inhaltliche Bewertung und weitergehende verkehrliche Prüfung erfolgt nicht.	Kenntnisnahme
46 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 08.05.2026	
Bei der o. g. Planung werden die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme
Hinweis: Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO—Umwelt—Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz im Bereich des Einzelhandels (NACE-Schüssel 47) der Landkreis Osnabrück zuständig.	Kenntnisnahme. Der Landkreis Osnabrück wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme vom 08.05.2026 liegt vor.
48 UHV Nr. 70 Obere Hunte vom 08.05.2026	
Die Unterlagen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Ni. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" habe ich geprüft.	Kenntnisnahme
Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer II. oder III. Ordnung, die sich in der Unterhaltungspflicht des Verbandes befinden.	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
48 UHV Nr. 70 Obere Hunte vom 08.05.2026	
Jedoch ist gemäß der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung vorgesehen, den gedrosselten Auslauf aus dem geplanten Regenrückhaltebecken in das Gewässer III. Ordnung Nr. 285a abzuleiten. Das Gewässer steht im Grundeigentum (Gemarkung Schwege, Flur 31, Flurstück 78) und in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 70 „Obere Hunte". Die bauliche Ausgestaltung der Einleitstelle ist mit dem Verband abzustimmen. Das Gewässer ist hydraulisch in der Lage, die zusätzliche Einleitung aufzunehmen.	Kenntnisnahme. Eine Abstimmung wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung erfolgen.
Gemäß Baugrunduntersuchung, die der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung angehängt ist, bietet das Plangebiet wegen der vorgefundenen Durchlässigkeiten (Beiwert kf ≥ 1 10-6 m/s) und Grundwasserflurabstände weitgehend gute Möglichkeiten zur Versickerung. Diese sollten im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung dennoch so weit wie möglich genutzt werden.	Zwar bestehen grundsätzlich Versickerungsmöglichkeiten, jedoch zeigt die Baugrunduntersuchung, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine planmäßige Versickerung nur eingeschränkt und mit erhöhten Entleerungszeiten möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung ein kombiniertes Entwässerungskonzept umgesetzt. Dieses umfasst sowohl dezentrale Elemente (z. B. versickerungsfähige Beläge) als auch eine zentrale Rückhaltung und gedrosselte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken. Der Hinweis, im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich zu nutzen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung, sofern möglich, beachtet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.	Kenntnisnahme
Der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte" hat gegen die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bohmte und die Aufstellung des Bebauungsplanes Ni. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" keine Bedenken.	Kenntnisnahme

50 Vodafone GmbH vom 08.05.2026	
Stellungnahme Nr.: S01465041	Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
50 Vodafone GmbH vom 08.05.2026	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet. Kenntnisnahme
Stellungnahme Nr.: S01465042 Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
50 Vodafone GmbH vom 08.05.2026	
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet. Kenntnisnahme
Vodafone West Stellungnahme vom 12.05.2026	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.03.2026. Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
50 Vodafone GmbH vom 08.05.2026	
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an	Kenntnisnahme
Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme
52 Wasserverband Wittlage vom 08.05.2026	
Die Unterlagen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" habe ich geprüft. Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Wasserverband Wittlage Stellung wie folgt: <u>Wasserversorgung</u>: Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich des Verfahrensgebiets an die zentrale Wasserversorgung ist möglich. Das Leitungsnetz muss entsprechend erweitert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.	Kenntnisnahme
<u>Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser):</u> Die in der Planzeichnung des B-Plans erkennbaren vermessenen Höhenpunkte liegen sowohl im Gebiet selbst als auch an dessen Rand zwischen 41 m ü. NN und 42 m ü. NN. Damit ist das Plangebiet topografisch dadurch charakterisiert, dass es absolut eben ist. Die Darstellung der Kanalplanung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet. Wie in den Planunterlagen beschrieben, ist das Gelände in Teilen aufzuhöhen.

Stellungnahme gem. §4(2) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	**Abwägungsvorschlag**
52 Wasserverband Wittlage vom 08.05.2026	
der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung lässt vermuten, dass großflächige und nennenswerte Geländeaufhöhungen erforderlich werden. Um diese einhergehend mit der erforderlichen Menge an Materialtransporten zu minimieren ist die Kanalplanung in diesem Sinne weiter zu optimieren.	
Gemäß der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung sollen Schmutz- und Regenwasserkanäle nicht ausschließlich durch öffentliche Straßen und Wege geführt werden (Parkplatz Verbrauchermarkt). Es ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans darzustellen, dass für diesen Abschnitt ein Leitungsrecht vorzusehen ist.	Der genaue Verlauf der Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im Bebauungsplan noch nicht abschließend festgelegt. Dies erfolgt erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Bei der Führung von Leitungen über private Flächen, sind in diesem Zuge die hierfür notwendige Leitungsrecht vertraglich zu sichern.
Gemäß Baugrunduntersuchung, die der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung angehängt ist, bietet das Plangebiet wegen der vorgefundenen Durchlässigkeiten (Beiwert kf ≥ 1 10 m/s) und Grundwasserflurabstände weitgehend gute Möglichkeiten zur Versickerung. Diese sollten im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung so weit wie möglich genutzt werden.	Zwar bestehen grundsätzlich Versickerungsmöglichkeiten, jedoch zeigt die Baugrunduntersuchung, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine planmäßige Versickerung nur eingeschränkt und mit erhöhten Entleerungszeiten möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung ein kombiniertes Entwässerungskonzept umgesetzt. Dieses umfasst sowohl dezentrale Elemente (z. B. versickerungsfähige Beläge) als auch eine zentrale Rückhaltung und gedrosselte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken. Der Hinweis, im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich zu nutzen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung, sofern möglich, beachtet.
Der Wasserverband Wittlage hat gegen die 36. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag

Beteiligung der Öffentlichkeit – private Stellungnahmen:

01 RA Horstmann vom 21.04.2026	Antwortschreiben Gemeinde Bohmte – Allgemeine und technische Bauverwaltung vom 04.05.2026
Wir nehmen die rechtlichen Interessen der Servicehaus Stemwede gGmbH mit Sitz in Stemwede wahr. Unsere Mandantin betreibt in Hunteburg den Hunte Frische Markt. Im Hinblick auf das näher im Betreff bezeichnete Planvorhaben sowie eventuell zu Gunsten eines Bauträgers für einen Verbrauchermarkt erteilte Baugenehmigung/en legen wir vorsorglich für unsere Mandantin unter Bezugnahme auf die im Original beigefügte Vollmacht alle zulässigen Rechtsbehelfe und insbesondere Widerspruch ein. Die Begründung bleibt einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten. Wir bitten um Gewährung von digitaler oder physischer Akteneinsicht sowie Mitteilung des Aktenzeichens, Stellungnahme zum Sachstand, Information über Inhalte von Bebauungsplan und Baugenehmigungen sowie Angabe von Rechtsbehelfsfristen.	In der vorbenannten Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihren Schriftsatz vom 21.04.2026 und darf Ihnen zunächst - vorsorglich - mitteilen, dass noch bis zum 08.05.2026 das formelle Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" durchgeführt wird. Auf der Homepage der Gemeinde Bohmte sind die entsprechenden Unterlagen einsehbar. Die von Ihnen geltend gemachten Rechtsbehelfe dürften mangels einer getroffenen Sachentscheidung zurzeit unzulässig sein. Bitte teilen Sie mir klarstellend mit, ob Sie dennoch eine rechtsmittelfähige Entscheidung wünschen oder die erhobenen Rechtsmittel zurücknehmen. Die von Ihnen beantragte physische Akteneinsicht wird ihnen hiervon unabhängig selbstverständlich gerne gewährt. Bitte vereinbaren Sie einen entsprechenden Termin bei meiner Kollegin Frau Breford (Tel. 05471 80841), damit Sie im Rathaus der Gemeinde Bohmte die Akten einsehen können. Eine Baugenehmigung wurde mangels einer rechtswirksamen Satzung in Form eines Bebauungsplans nicht erteilt. Allerdings ist hierfür auch der Landkreis Osnabrück als Baugenehmigungsbehörde zuständig, so dass ich höflich auf die entsprechende Nichtzuständigkeit der Gemeinde Bohmte hinweisen darf.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
01 RA Horstmann vom 21.04.2026	**Antwortschreiben Gemeinde Bohmte – Allgemeine und technische Bauverwaltung vom 04.05.2026**
Zukünftige Korrespondenz wollen Sie bitte ausschließlich über unsere Kanzlei führen. Ein gleichlautendes Schreiben erhält vorsorglich der Landkreis Osnabrück.	

02 RA LW-P in Vollmacht des Servicehaus Stemwede gGmbH vom 12.05.2026	
Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir ergänzend zu unserer fristgerecht eingereichten Stellungnahme wie folgt Stellung.	Die Vollmacht liegt vor.
Seit Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 (RROP 2025) des Landkreises Osnabrück am 15. Januar 2026 ist die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitplanung an die dort festgelegten Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde darf daher einen Bebauungsplan nur beschließen, wenn dessen Festsetzungen mit den verbindlichen raumordnerischen Vorgaben vereinbar sind. Ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung führt zur materiellen Rechtswidrigkeit der Planung und kann ihre Unwirksamkeit zur Folge haben.	Kenntnisnahme
Das der Planung zugrunde gelegte CIMA-Gutachten stammt aus November 2023 und beruht ausdrücklich auf dem damaligen Entwurfsstand des Regionalen Raumordnungsprogramms. Die im Januar 2026 verbindlich in Kraft getretenen Festlegungen des RROP 2025 wurden darin nicht berücksichtigt. Die Planbegründung und die Auswirkungsanalyse beruhen damit auf einer überholten und mit der geltenden Rechtslage nicht mehr übereinstimmenden Tatsachengrundlage. Dies stellt sowohl einen Verstoß gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB als auch ein erhebliches Abwägungsdefizit nach § 1 Abs. 7 BauGB dar.	Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag bereits ein Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes vor, dessen Inhalte geprüft wurden. Insbesondere die Ausweisung des Bohmter Ortsteils Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung war eine Voraussetzung für die raumordnerische Positivbeurteilung. Diese Ausweisung wurde mit dem RROP 2025 bestätigt. Das Gutachten wird um eine Prüfung der mittlerweile in Kraft getretenen Inhalte des RROP 2025 ergänzt, siehe hierzu Kapitel 5. Aufgrund der aktualisierten Unterlagen erfolgt eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die erneute Beteiligung erfolgt sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Beschränkung des beteiligten Personenkreises erfolgt nicht. Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planunterlagen beschränkt.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
02 RA LW-P in Vollmacht des Servicehaus Stemwede gGmbH vom 12.05.2026	
Als Anlage übersenden wir die von unserer Mandantin erstellte Ausarbeitung „Fehleranalyse CIMA-Gutachten 2023“. Diese Anlage machen wir ausdrücklich vollumfänglich zum Gegenstand unseres Sachvortrags. Wir regen an, die nachfolgenden Ausführungen bei der weiteren Abwägung zu berücksichtigen. Es handelt um Vertiefungen unserer bisherigen Stellungnahme und nicht um gänzlich neue Erwägungen:	Die genannte Anlage „Fehleranalyse CIMA-Gutachten 2023“ liegt der Gemeinde vor, ist dieser Abwägungstabelle als Anhang beigefügt und wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Folgendes ist diesbezüglich insbesondere zu Punkt 4.3 „Doppelter RROP-Verstoß“ festzuhalten: Die im RROP errechneten Verkaufsflächenwerte resultieren aus der Heranziehung allgemeiner Kenndaten auf Basis eines vereinfachten Rechenwegs. Hierbei wird identifiziert, ob unter Heranziehung allgemeiner Parameter eine großflächige Verkaufsflächengröße auf Basis der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet erreicht werden kann. Im einzelnen Prüffall ist zu identifizieren, ob ein Planvorhaben die im LROP getroffenen und im RROP konkretisierten Kriterien erfüllt. Dies ist vorliegend der Fall. Zusätzlich ist der Punkt des Einwenders „Beide Verstöße würden unabhängig voneinander zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen.“ sachlich falsch wiedergegeben. Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist auf S.20 f des Gutachtens detailliert dargestellt. Es stammen 95 % des Vorhabenumsatzes aus dem im RROP 2025 für die Ortschaft Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zugewiesenen Gebiet.
1. Verstoß gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB aufgrund Überschreitung der im RROP 2025 ausgewiesenen maximal tragfähigen Marktgröße Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot ist strikt und eröffnet der Gemeinde keinen planerischen Abwägungsspielraum. Widerspricht ein Bebauungsplan verbindlichen Zielen der Raumordnung, ist er rechtswidrig und im Regelfall unwirksam. In der Begründung zum RROP 2025 des Landkreises Osnabrück wird für den Nahversorgungsstandort Hunteburg in Tabelle 4 eine maximal tragfähige Größe eines Vollsortimenters von 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche bzw. 956 m² Lebensmittelverkaufsfläche ausgewiesen. Demgegenüber sieht die vorliegende Planung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² vor. Damit wird die im RROP 2025 zugrunde gelegte Obergrenze um 400 m² bzw. rund 36 %	Die im RROP 2025 genannte rechnerisch tragfähige Verkaufsflächengröße von 1.100 m² stellt keine verbindliche raumordnerische Obergrenze dar, sondern dient der überschlägigen Einordnung der Nahversorgungsfunktion. Maßgeblich ist die konkrete Prüfung der landes- und regionalplanerischen Anforderungen. Nach der gutachterlichen Bewertung ist das Vorhaben mit der Funktion Hunteburgs als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung vereinbar; ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB wird daher nicht gesehen.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
02 RA LW-P in Vollmacht des Servicehaus Stemwede gGmbH vom 12.05.2026	
überschritten. Diese erhebliche Überschreitung begründet durchgreifende Zweifel an der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielsetzungen für den Nahversorgungsstandort Hunteburg. Die Gemeinde muss sich mit dieser Abweichung substantiiert auseinandersetzen und nachvollziehbar begründen, weshalb trotz der erheblichen Überschreitung eine Zielkonformität angenommen wird. So, liegt ein eigenständiger Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor.	
2. Verstoß gegen das Kongruenzgebot aufgrund eines unzulässigen Einzugsgebiets Das RROP 2025 weist Hunteburg als Nahversorgungsstandort mit einem räumlich begrenzten Versorgungsauftrag aus. Nach den Angaben unserer Mandantin umfasst der maßgebliche Versorgungsbereich Hunteburg sowie die Ortsteile Schwege, Welplage und Meyerhöfen. Das CIMA-Gutachten kalkuliert demgegenüber einen erheblichen Teil des prognostizierten Umsatzes aus Kaufkraftzuflüssen aus Gebieten außerhalb dieses Versorgungsbereichs, insbesondere aus Bohmte-Kernort, Lemförde, Damme und Stemwede. Wenn – wie von unserer Mandantin nachvollziehbar dargelegt – ein wesentlicher Teil der Wirtschaftlichkeitsprognose auf Kaufkraftzuflüssen beruht, die nach den Vorgaben des RROP 2025 dem Nahversorgungsstandort Hunteburg gerade nicht zugeordnet werden dürfen, fehlt dem Gutachten eine tragfähige raumordnerische Grundlage. Dies stellt einen eigenständigen Verstoß gegen das raumordnungsrechtliche Kongruenzgebot dar. Die Planung wäre bereits aus diesem Grund nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Das Kongruenzgebot ist nicht einzuhalten, da sich der Vorhabenstandort in einem Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung befindet und über eine Ausnahmeregelung für die Nahversorgung zu beurteilen ist: „Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes darf den nach Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 4 des LROP vom Träger der Regionalplanung festzulegenden Bereich nicht überschreiten. Die Regelung stellt einen funktionalen Ersatz für das hier nicht anzuwendende Kongruenzgebot dar und soll sicherstellen, dass die Verkaufsfläche und das Einzugsgebiet eines Vorhabens dem zu versorgenden Bereich entsprechen, so dass die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte und anderer Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung geschützt werden.“ (Begründung zum RROP 2025, S. 54) Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist auf S.20 ff. des Gutachtens detailliert dargestellt. Es stammen 95 % des Vorhabenumsatzes aus dem im RROP 2025 für die Ortschaft Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zugewiesenen Gebiet: „Das Einzugsgebiet des Planvorhabens speist sich aus dem fußläufigen Einzugsbereich in den Ortschaften Hunteburg, Schwege und Welplage.“ „Das Einzugsgebiet besteht zudem aus den Siedlungsgebieten des restlichen Ortsteils Hunteburg, die etwas weiter entfernt […] gelegen sind.“
3. Zweifel an der Tragfähigkeit des CIMA-Gutachtens	Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag bereits ein Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes vor, dessen Inhalte geprüft wurden. Insbesondere die Ausweisung des Bohmter Ortsteils Hunteburg als Standort mit

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
02 RA LW-P in Vollmacht des Servicehaus Stemwede gGmbH vom 12.05.2026	
Das der Planung zugrunde gelegte CIMA-Gutachten stammt im Wesentlichen aus einem Bearbeitungsstand des Jahres 2023 und wurde nach Inkrafttreten des RROP 2025 im Januar 2026 offenbar nicht an die nunmehr verbindlichen raumordnerischen Vorgaben angepasst. Damit ist nicht gewährleistet, dass die Annahmen zur Marktgröße, zum Einzugsgebiet und zur Umsatzprognose auf den aktuell maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen beruhen. Prognoseentscheidungen müssen auf einer tragfähigen und aktuellen Tatsachengrundlage beruhen. Ein Gutachten, das wesentliche zwischenzeitlich verbindlich gewordene raumordnerische Vorgaben nicht berücksichtigt, ist als Grundlage der bauleitplanerischen Abwägung nur eingeschränkt belastbar.	herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung war eine Voraussetzung für die raumordnerische Positivbeurteilung. Diese Ausweisung wurde mit dem RROP 2025 bestätigt. Das Gutachten wird um eine Prüfung der mittlerweile in Kraft getretenen Inhalte des RROP 2025 ergänzt. Aufgrund der aktualisierten Unterlagen erfolgt eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die erneute Beteiligung erfolgt sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Beschränkung des beteiligten Personenkreises erfolgt nicht. Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planunterlagen beschränkt.
4. Siedlungszusammenhang und Standort außerhalb des bestehenden Ortskerns Nach den Vorgaben des RROP 2025 sollen Nahversorgungsstandorte grundsätzlich im Ortskern oder in engem Zusammenhang mit bestehender Wohnbebauung liegen. Standorte „auf der grünen Wiese“ sollen vermieden werden. Der geplante Standort befindet sich derzeit auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand. Zwar sieht der Bebauungsplan gleichzeitig angrenzende Wohnbauflächen vor. Es ist jedoch rechtlich zweifelhaft, ob ein bislang nicht bestehender Siedlungszusammenhang allein durch dieselbe Planung geschaffen werden kann. Insoweit bestehen zusätzliche Bedenken gegen die Zielkonformität des Vorhabens.	Der Standort befindet sich zwar derzeit am Ortsrand auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, steht jedoch in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur. Unmittelbar angrenzend befinden sich bereits Wohnnutzungen, sodass kein isolierter „Standort auf der grünen Wiese“ vorliegt. Zudem erfolgt die Entwicklung des Lebensmittelmarktes gemeinsam mit der Ausweisung angrenzender Wohnbauflächen im Rahmen eines einheitlichen städtebaulichen Konzepts. Die Schaffung eines Siedlungszusammenhangs durch Bauleitplanung ist grundsätzlich zulässig und entspricht der planerischen Steuerungsfunktion der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Ziele der Raumordnung. Hunteburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen, sodass die Entwicklung eines entsprechenden Versorgungsstandortes grundsätzlich unterstützt wird. Insgesamt wird durch die Lage an der Dammer Straße eine gute Erreichbarkeit sichergestellt und zugleich eine verkehrlich und städtebaulich geordnete Arrondierung des Siedlungsrandes erreicht. Ein Verstoß gegen raumordnerische Zielvorgaben ist daher nicht erkennbar.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
02 RA LW-P in Vollmacht des Servicehaus Stemwede gGmbH vom 12.05.2026	
5. Integrationsgebot Nach den raumordnerischen Vorgaben ist ein Nahversorgungsstandort grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Eine Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn sämtliche hierfür vorgesehenen Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Es bestehen bereits erhebliche Zweifel daran, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. Insbesondere sprechen die erhebliche Überschreitung der maximal tragfähigen Verkaufsfläche sowie das über den zulässigen Versorgungsbereich hinausreichende Einzugsgebiet gegen die Annahme einer zulässigen Ausnahme. Auch insoweit bestehen daher durchgreifende Zweifel an der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.	Die Kriterien für Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gemäß LROP wurden geprüft. 10 **1Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn** **□ sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,** **□ sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,** **□ sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und** **□ ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.** **2Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. 3Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 4Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.** Die Kriterien wurden geprüft und werden allesamt erfüllt.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
02 RA LW-P in Vollmacht des Servicehaus Stemwede gGmbH vom 12.05.2026	
6. Konsequenzen für die Bauleitplanung Die vorstehenden Gesichtspunkte betreffen nicht lediglich Detailfragen, sondern die grundlegende raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens. Die Planung ist aus mehreren voneinander unabhängigen Gründen nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und damit mit § 1 Abs. 4 BauGB unvereinbar. Zugleich ist die Tragfähigkeit des CIMA-Gutachtens als zentrale Grundlage der planerischen Abwägung in wesentlichen Punkten erschüttert. Wir regen daher an von einer Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 127 sowie die 36. Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen.	Die vorstehenden Einwendungen wurden unter Berücksichtigung der aktualisierten gutachterlichen Prüfung sowie der mittlerweile verbindlichen Vorgaben des RROP 2025 erneut geprüft und in die Abwägung eingestellt. Nach dem Ergebnis dieser Prüfung ist die Planung weiterhin mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Insbesondere wird weder ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB noch gegen die raumordnerischen Anforderungen an Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gesehen. Die vorgetragenen Bedenken geben daher keinen Anlass, von der Planung Abstand zu nehmen. Aufgrund der aktualisierten Unterlagen erfolgt eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die erneute Beteiligung erfolgt sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Beschränkung des beteiligten Personenkreises erfolgt nicht. Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planunterlagen beschränkt.

03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
In obiger Angelegenheit nehmen wir für die von uns vertretenen natürlichen und juristischen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ Stellung. **1. Einleitung und Einwendungsführer** Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Servicehaus Stemwede gGmbH, [Name] Straße [Nr], 32351 Stemwede; zu deren Betrieben gehört der Hunte Frische Markt, [Name] Str. [Nr], 49163 Bohmte-Hunteburg.". Ordnungsgemäße Bevollmächtigung ergibt sich aus der beigefügten Vollmacht.	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Die Stellungnahme wird zugleich auch im Namen konkret betroffener, im Ort ansässiger Arbeitnehmerinnen abgegeben, die als Einwohnerinnen der Gemeinde sowie als Beschäftigte des Inklusionsbetriebs jeweils eigenständig in abwägungserheblichen Belangen betroffen sind. Hierbei handelt es sich um: – [01] Frau [Vorname] [Name], [Straße] [Nr.], 49448 Lemförde, – [02] Frau [Vorname] [Name], [Straße] [Nr.], 49163 Bohmte, – [03] Frau [Vorname] [Name], [Straße] [Nr.], 49163 Bohmte, – [04] Frau [Vorname] [Name], [Straße] [Nr.], 32351 Stemwede.	
Ordnungsgemäße Bevollmächtigung ergibt sich aus den beigefügten Vollmachten.	Die genannten Vollmachten liegen vor.
Die jeweiligen persönlichen Stellungnahmen sind als Anlagen beigefügt und werden ausdrücklich zum Gegenstand dieser Einwendung gemacht.	Die persönlichen Stellungnahmen liegen vor und werden im Anschluss aufgeführt.
Frau [01] [Name] ist seit 2019 Inklusionskraft im Hunte Frische Markt, hat einen GdB von 60. Sie schildert, wie der Markt ihr nach jahrelanger Ablehnung auf dem Arbeitsmarkt Struktur, Selbstvertrauen und wirtschaftliche Eigenständigkeit ermöglicht hat. Sie verfügt inzwischen über einen Führerschein – erarbeitet mit Unterstützung des Betriebs. Ein Stellenverlust würde sie mit hoher Wahrscheinlichkeit dauerhaft vom Arbeitsmarkt ausschließen. Frau [02] [Name] ist Mutter eines gehörlosen Mitarbeiters im Hunte Frische Markt mit einem GdB von 100. Ihr Sohn hat nach langer erfolgloser Suche vor zwei Monaten im Hunte Frische Markt seine erste Arbeitsstelle gefunden. Die Stellungnahme schildert konkret, was ein Wegfall für seine soziale Integration und seinen Alltag bedeuten würde. Dies ist eine klassische private städtebauliche Betroffenheit im Sinne der Rechtsprechung.	Die vorgetragenen persönlichen und sozialen Belange der Beschäftigten sowie die Bedeutung des bestehenden Hunte Frische Marktes als inklusiver Arbeitsplatz werden ausdrücklich zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde verkennt nicht, dass der Markt für die dort beschäftigten Personen eine wichtige Funktion für Teilhabe und soziale Integration haben kann. Gleichwohl stehen diesen Belangen die städtebaulichen Ziele der Planung, insbesondere die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in Hunteburg sowie die geordnete Entwicklung des Standortes, gegenüber. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und der gutachterlich bewerteten Auswirkungen soll weiter an der Planung festgehalten werden.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Frau [03] [Name] ist seit 3 Jahren Mitarbeiterin im Hunte Frische Markt und besitzt keinen Führerschein. Der Markt ist für sie der einzig realistisch erreichbare Arbeitsplatz. Ihre Betroffenheit bei einem Wegfall ist unmittelbar und konkret. Frau [04] [Name] ist Teamleitung im Hunte Frische Markt und gleichgestellte schwerbehinderte Person gemäß § 2 Abs. 3 SGB IX (Polycythaemia vera, GdB 30, Gleichstellung 50 %). Sie schildert aus ihrer Perspektive als Führungskraft und betroffene Person, was dieser Betrieb für Menschen mit Einschränkungen bedeutet – als Ort, an dem Inklusion nicht Konzept, sondern gelebter Alltag ist. Die Stellungnahme richtet sich gegen die geplante Ausweisung eines neuen Einzelhandelsstandorts, da diese Planung nach Auffassung der Einwenderin mit erheblichen rechtlichen Mängeln behaftet ist. Diese betreffen insbesondere die fehlerhafte Ermittlung und Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur, die unzureichende Berücksichtigung sozialer Belange sowie Defizite im Hinblick auf die Einhaltung raumordnerischer Vorgaben. Es wird wie folgt Stellung genommen:	
2. Planungsanlass, strukturelle Ausrichtung der Planung und Maßstab der bauleitplanerischen Abwägung Die Begründung des Bebauungsplans stellt den Planungsanlass im Wesentlichen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sowie ergänzender Wohnnutzung dar. Bereits diese Schwerpunktsetzung zeigt, dass die Planung maßgeblich durch ein konkretes Vorhaben geprägt ist und nicht primär aus einer eigenständigen städtebaulichen Entwicklungsstrategie hervorgeht.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Zwar steht hinter der Planung ein konkretes Ansiedlungsvorhaben für einen Lebensmittelmarkt. Dies steht der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung jedoch nicht entgegen. Die Gemeinde Bohmte verfolgt mit der Planung eigenständige städtebauliche Ziele, insbesondere die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie die langfristige Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Hunteburg. Diese Zielsetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt und werden durch das städtebauliche Konzept konkretisiert.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu zählen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die Belange der Wirtschaft, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie soziale und arbeitsmarktpolitische Aspekte. Es müssen alle abwägungserheblichen Belange vollständig und zutreffend ermittelt sowie angemessen gewichtet werden. Abwägungsfehler liegen insbesondere dann vor, wenn Belange unzureichend erfasst oder in ihrer Bedeutung verkannt werden. Eine vorhabengetriebene Bauleitplanung unterliegt erhöhten Anforderungen an die planerische Rechtfertigung und die Abwägungstiefe (vgl. bspw. zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters: BVerwG, Urt. v. 17.12.2009, Az. 4 C 2.08; BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, Az. 4 C 10.04; zur Umsatzumverteilung, Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche und Abwägungsrelevanz: BVerwG, Urt. v. 11.10.2007, Az. 4 C 7.07; zu den Anforderungen an systematische Planungskonzepte: BVerwG, Urt. v. 11.04.2013, Az. 4 CN 2.12). Die Begründung bleibt jedoch hinter diesen Anforderungen zurück, da sie keine eigenständige Herleitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts erkennen lässt, sondern im Wesentlichen die Umsetzbarkeit des Vorhabens beschreibt. Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept fehlt gänzlich. Dies führt dazu, dass zentrale Konfliktfragen – insbesondere zur Standortwahl und zu den Auswirkungen auf bestehende Strukturen – nicht eigenständig planerisch bewältigt werden.	Soweit geltend gemacht wird, die Begründung lasse kein eigenständiges städtebauliches Entwicklungskonzept erkennen, wird dem nicht gefolgt. Die Planung dient nicht lediglich der Umsetzung eines Einzelvorhabens, sondern verbindet die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit der Ausweisung ergänzender Wohnbauflächen. Damit werden zwei zentrale städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde Bohmte zusammengeführt. Die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums und die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Hunteburg. Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept ist hierfür keine zwingende Voraussetzung. Die raumordnerische Einordnung des Standorts und der Bedarf an einer Stärkung der Nahversorgung ergeben sich bereits aus dem RROP 2025, das Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festlegt. Ergänzend wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens gutachterlich untersucht. Auf dieser Grundlage sieht die Gemeinde die maßgeblichen Konfliktfragen hinreichend ermittelt und planerisch bewältigt. Die vorgetragenen Gesichtspunkte geben keinen Anlass, von der Planung Abstand zu nehmen.
3. Widersprüche zwischen Auswirkungsanalyse und planerischer Bewertung Die vorliegende Auswirkungsanalyse enthält selbst Feststellungen, die in deutlichem Spannungsverhältnis zur abschließenden planerischen Bewertung stehen. So wird ein jährlicher Vorhabenumsatz von rund 4,83 Mio. € prognostiziert. Gleichzeitig wird für das Untersuchungsgebiet Hunteburg eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 17,9 % festgestellt. Dieser Wert liegt deutlich über der in der gutachterlichen Praxis regelmäßig angesetzten	Im Gutachten erfolgt eine Ermittlung der Umverteilungswirkungen des Vorhabens und eine Abwägung der Auswirkungen. Ein Umschlagen von einzelbetrieblichen Auswirkungen auf städtebauliche Auswirkungen kann ausgeschlossen werden. In Hunteburg liegt im Übrigen kein zentraler Versorgungsbereich vor, der im raumordnerischen Sinne als städtebaulich schützenswerte Lage zu beurteilen wäre.

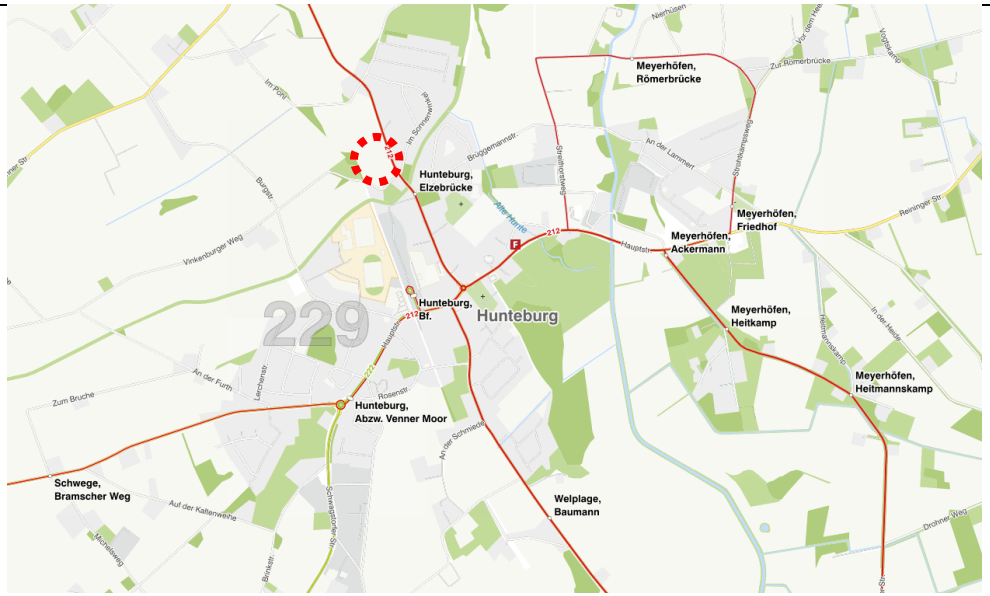
Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Schwelle von etwa 10 %, ab der städtebaulich relevante Auswirkungen zu erwarten sind. Besonders gravierend ist, dass die Auswirkungsanalyse selbst ausdrücklich feststellt, dass die Auswirkungen „spürbar“ sein werden und Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden können (siehe S. 28 der Auswirkungsanalyse). Damit liegt eine klare gutachterliche Indikation für strukturelle Verdrängungseffekte vor. Gleichwohl kommt die Planung zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen vorliegen. Diese Schlussfolgerung steht in einem offensichtlichen Widerspruch zu den eigenen Datengrundlagen und stellt eine klassische Abwägungsfehleinschätzung dar. Eine solche Fehleinschätzung ist beachtlich, wenn sie – wie hier – auf einer unzutreffenden Bewertung der tatsächlichen Grundlagen beruht.	Selbst wenn der Hunte-Frischemarkt seinen Betrieb aufgrund der erhöhten Wettbewerbslage aufgäbe, würde die Versorgungssituation im Ortsteil Hunteburg durch das unweit entfernt liegende Planvorhaben weiterhin sichergestellt. Aufgrund des deutlich Angebotsbreite und -tiefe ist sogar eine deutlich verbesserte Versorgungslage einhergehend. Somit unterbleibt ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen. Es liegt weder ein Widerspruch vor, noch besteht eine Abwägungsfehleinschätzung.
4. Unzureichende Berücksichtigung der konkreten Betroffenheit bestehender Betriebe Die Auswirkungsanalyse benennt ausdrücklich, dass insbesondere bestehende Märkte – darunter explizit der Markt unserer Mandantschaft in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben – von Umsatzverlusten betroffen sein werden. So wird in der Auswirkungsanalyse bspw. ausgeführt: *„Nachrangig wird auch der HUNTE-FRISCHE-MARKT in direkter Nähe zum Planvorhaben tangiert sein. Mit den ermittelten Werten der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für die Märkte NETTO MARKEN-DISCOUNT und den HUNTE-FRISCHE-MARKT spürbar sein und zu nennenswerten Mindereinnahmen führen. Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens sind damit nicht unmittelbar auszuschließen.“* (vgl. S. 28 der Auswirkungsanalyse).	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Gleichwohl fehlt eine konkrete betriebsbezogene Analyse der Auswirkungen. Dies ist rechtlich nicht ausreichend. Nach der Rechtsprechung ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung einzelner Betriebe bestehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – sogar Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die Planung reduziert die Bewertung jedoch auf eine rein systemische Betrachtung („freie Wettbewerbssituation“) und blendet die tatsächlichen strukturellen Auswirkungen aus. Dies stellt ein erhebliches Abwägungsdefizit dar.	Im Gutachten erfolgt eine Ermittlung der Umverteilungswirkungen des Vorhabens und eine Abwägung der Auswirkung. Ein Umschlagen von einzelbetrieblichen Auswirkungen auf städtebauliche Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.
a) Konkrete betriebliche Betroffenheit (wirtschaftliche Existenzgefährdung) Die wirtschaftliche Situation des Betriebs des Hunte Frische Marktes ist bereits im Bestand strukturell angespannt und lässt keinerlei Puffer für zusätzliche Umsatzverluste zu. Auf Grundlage der betriebswirtschaftlichen Auswertungen der Jahre 2023 bis 2025 ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresumsatz in Höhe von 2.368.703,01 €. Demgegenüber liegt der zur vollständigen Kostendeckung erforderliche Umsatz bei durchschnittlich 2.663.702,26 €. Der Standort weist damit bereits derzeit eine strukturelle Unterdeckung von 12,44 % bzw. rund 295.000 € jährlich auf.	Die eigens dargelegte wirtschaftlich angespannte Situation des Betriebs des Hunte-Frische-Marktes birgt unabhängig vom Planvorhaben die Gefahr eines Funktionsverlustes für die Nahversorgung in der Ortschaft Hunteburg. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kann eine Funktionsfähigkeit langfristig gesichert werden.
Der Fortbestand des Betriebs wird aktuell ausschließlich durch eine bewusste Quersubventionierung durch den Träger sichergestellt – und dies allein aufgrund der sozialen, inklusiven und nahversorgungsrelevanten Funktion des Standorts.	Kenntnisnahme

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Besonders gravierend ist die extreme wirtschaftliche Sensibilität des Betriebs: Selbst unter optimistischen Planannahmen (Umsatzsteigerung von 10 % bis 17 %) verbleibt lediglich eine rechnerische Sicherheitsmarge von 0,49 %. Der maximal tolerierbare Umsatzverlust liegt bei lediglich 13.241,93 € pro Jahr. Vor diesem Hintergrund führt bereits ein geringfügiger, durch die Planung verursachter Umsatzentzug im niedrigen fünfstelligen Bereich zwangsläufig zur Unwirtschaftlichkeit des Standorts. Es handelt sich damit nicht um eine bloße Verschlechterung der Wettbewerbssituation, sondern um eine konkrete und unmittelbare Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Betriebs.	Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist planungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.). Entscheidend ist, ob die Versorgungslage geschädigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Im Falle einer Betriebsaufgabe des Hunte-Frische-Marktes würde die Versorgung über die übrigen Lebensmittelmärkte, insbesondere EDEKA und NETTO, weiterhin sichergestellt. Eine Versorgungslücke entsteht nicht.
b) Kundenfrequenz und tatsächliche Versorgungsleistung Die tatsächliche Versorgungsleistung des Standorts wird durch eine stabile und hohe Kundenfrequenz belegt. Der Markt verzeichnet derzeit durchschnittlich über 3.000 Kundinnen und Kunden pro Woche (2024: 3.025; 2025: 3.031; 2026: 3.067). Dies zeigt, dass der Markt – ungeachtet seiner betriebswirtschaftlichen Unterdeckung – eine zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllt und von dieser aktiv nachgefragt wird.	Kenntnisnahme
c) Einzugsgebiet und raumordnerische Relevanz Der Versorgungsbereich des Marktes beschränkt sich nicht auf den unmittelbaren Standort, sondern umfasst ein gemeindeübergreifendes Einzugsgebiet. Dieses erstreckt sich auf Teile der Gemeinden Bohmte, Ostercappeln und Stemwede. Zum unmittelbaren Einzugsgebiet (1–4 km) zählen insbesondere Welplage, Meyerhöfen, Schwege und Schwegerhof. Darüber hinaus werden im erweiterten Einzugsgebiet (bis ca. 10 km) u. a. Bohmte, Dielingen, Drohne, Ostercappeln, Herringhausen, Haldem sowie weitere Ortsteile regelmäßig mitversorgt.	Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Bohmter Ortsteile Schwege, Welplage und Meyerhöfen. Eine darüber hinaus gehende Versorgungsfunktion besitzt der Markt nicht. Die übrigen Ortsteile und Gemeinden besitzen eigene Versorgungsstrukturen, die durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Der Markt übernimmt damit eine raumordnerisch relevante Versorgungsfunktion über Gemeindegrenzen hinweg. Die Planung ist daher nicht nur lokal, sondern auch im Hinblick auf interkommunale Versorgungsstrukturen abwägungserheblich. **d) Qualifizierte Nahversorgung und Standortqualität** Der Betrieb ist als qualifizierter Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 508,79 m² (Gesamtfläche 766,49 m²) klar unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit einzuordnen und entspricht damit genau der Versorgungsstruktur, die im ländlichen Raum planerisch geschützt werden soll. Er stellt den zentralen Vollversorger im Ortsteil Hunteburg mit rund 4.000 Einwohnern dar und bietet ein vollständiges Sortiment des täglichen Bedarfs einschließlich eines von der Servicehaus Stemwede GmbH selbst betriebenen Backshops. Ein Wegfall dieses Angebots würde eine erhebliche Versorgungslücke im Ort hinterlassen. **e) Erreichbarkeit und Betroffenheit vulnerabler Gruppen** Die Erreichbarkeit des Standorts ist für einen erheblichen Teil der Bevölkerung eingeschränkt. Zwar besteht eine Anbindung an den ÖPNV (Buslinien 212, 222 und N273 sowie Anrufbus), diese ist jedoch nur eingeschränkt taktgebunden. Für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung sowie Personen ohne eigenen PKW ist der Standort faktisch nur fußläufig zuverlässig erreichbar. Gerade für diese Bevölkerungsgruppen würde ein Wegfall des Marktes eine konkrete Verschlechterung der Versorgungssituation bedeuten.	Einen besonderen Schutzanspruch kleinerer Betriebsgröße im ländlichen Raum gibt es nicht. Entscheidend ist, ob die Versorgungslage geschädigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Im Falle einer Betriebsaufgabe des Hunte-Frische-Marktes würde die Versorgung über die übrigen Lebensmittelmärkte, insbesondere EDEKA und NETTO, weiterhin sichergestellt. Eine Versorgungslücke entsteht nicht. Das Plangebiet ist verkehrlich gut erreichbar. Eine stündliche ÖPNV-Anbindung zwischen Damme, Hunteburg und Bohmte besteht beispielsweise über die Linie 212. Diese hält u.a. an der Haltestelle Hunteburg Elzbrücke, welche sich rd. 130 m südlich des Plangebiets befindet.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	



f) Inklusionsbetrieb – besondere Gewichtung im Rahmen der Abwägung

Der Betrieb ist ein anerkannter Inklusionsbetrieb im Sinne des SGB IX. Der Anteil schwerbehinderter Beschäftigter liegt mit derzeit 42 % deutlich über der gesetzlichen Mindestquote. Am Standort sind aktuell 7 schwerbehinderte bzw. gleichgestellte Personen beschäftigt; weitere Einstellungen befinden sich konkret in Vorbereitung. Der Betrieb erfüllt damit nicht nur eine wirtschaftliche, sondern zugleich eine herausgehobene arbeitsmarkt- und sozialpolitische Funktion.

Ein wirtschaftlich bedingter Wegfall des Standorts hätte zur Folge, dass diese Arbeitsplätze ersatzlos entfallen. Für den betroffenen Personenkreis ist eine Wiedereingliederung in den allgemeinen Arbeitsmarkt erfahrungsge-

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
mäß äußerst unwahrscheinlich. Dieser Umstand ist im Rahmen der Abwägung als gewichtiger sozialer Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die besondere Situation der Mandantschaft als Inklusionsbetrieb wird weder in der Begründung noch in den Gutachten erwähnt. Dies stellt einen beachtlichen Abwägungsausfall dar. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind soziale Belange ausdrücklich zu berücksichtigen. Ein Belang ist zwingend in die Abwägung einzustellen, wenn er sich der Gemeinde aufdrängen musste. Dies ist hier der Fall, da die Planung nachweislich konkrete Auswirkungen auf bestehende Betriebe hat. Die vollständige Nichtberücksichtigung dieses Belangs führt zu einem eigenständigen und beachtlichen Abwägungsfehler.	Die Gemeinde verkennt nicht, dass die Tätigkeit des Vereins Lebensperspektive einen wichtigen Beitrag zur Teilhabe am Arbeitsleben und zur sozialen Integration leistet. Sie verkennt ebenfalls nicht, dass soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die von behinderten Menschen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Dies führt allerdings nicht unmittelbar dazu, dass bestehende Angebote unverändert bleiben müssen oder vorhandene Struktur sich Veränderungen nicht stellen müssen. Zunächst besteht keine unmittelbare rechtliche oder tatsächliche Abhängigkeit zwischen dem Verein bzw. den dort eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem bestehenden Lebensmittelmarkt. Bei dem Markt handelt es sich um einen eigenständigen Wirtschaftsbetrieb, mit dem derzeit kooperiert wird. Die Tätigkeiten des Vereins sind jedoch nicht auf diesen Standort beschränkt; die eingesetzten Personen können grundsätzlich auch in anderen Betrieben oder Tätigkeitsfeldern beschäftigt werden. Auch wenn nicht auszuschließen ist, dass sich Veränderungen der örtlichen Einzelhandelsstruktur mittelbar auf bestehende Beschäftigungsverhältnisse zum Verein auswirken können, lässt dies eine Teilhabe nicht zwingend entfallen. Der gezogene Schluss auf den Wegfall der Teilhabemöglichkeiten insgesamt lässt sich hieraus nicht ableiten. So besteht kein Anspruch darauf, dass Integration und Inklusion in einer bestimmten Weise zu erfolgen haben, vgl. OVG Rheinl.-Pfalz, Urt. vom 3. März 2021 – 8 C 11363/20.OVG. Das Interesse ist, wie im Falle anderer Rechtspositionen den weiteren Interessen gegenüberzustellen. Danach vermittelt der letztlich private Belang des Inklusionsbetriebes keinen Bestandsschutz gegenüber konkurrierenden Vorhaben oder Eigentumsinteressen. Das Bauleitplanverfahren hat nicht die Aufgabe, arbeitsmarkt- oder sozialpolitische Trägerstrukturen von den mittelbaren Folgen zulässiger Marktveränderungen zu bewahren. Der städtebauliche Bezug einer Beschäftigungssituation einzelner Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die Organisationsform eines Betriebes prägen die städtebauliche Ordnung nicht in einer

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
	Weise, die die gemeindliche Zielsetzung der Herstellung von Versorgungssicherheit, Angebotsverbesserung und städtebaulicher Entwicklung verdrängt. Die vorgetragenen sozialen Belange wurden in die Abwägung eingestellt, führen im Ergebnis jedoch nicht dazu, dass von der Planung Abstand zu nehmen ist. Das Abwägungsgebot wird dann nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG Urt. v. 23. 11. 2016 –4 CN 2.16).
5. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung und raumordnerische Steuerungsgrundsätze Die vorliegende Planung begegnet darüber hinaus erheblichen Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind ausdrücklich auch die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht allein eine örtliche, sondern zugleich eine überörtliche Aufgabe darstellt, die der Sicherung ausgewogener Versorgungsstrukturen und der Funktionsfähigkeit zentraler Orte dient.	
Die Standortplanung für großflächige Einzelhandelsbetriebe verfolgt ein überörtliches Interesse, das Einschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit rechtfertigen kann. Die Bauleitplanung ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese zielen insbesondere darauf ab, eine funktionsgerechte Zuordnung von Einzelhandelsgroßvorhaben im System zentraler Orte sicherzustellen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu schützen. Zu den wesentlichen raumordnerischen Steuerungsprinzipien gehören das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot. Danach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten vorgesehen werden, deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet und die keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion benachbarter Orte entfalten.	Das LROP sieht mit dem Instrument der Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eine Ausnahmeregelung zur Ansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetrieben außerhalb der Zentralen Orte vor. Diese Kriterien wurden geprüft und allesamt eingehalten.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Fall prognostizierte Umsatzumverteilung von etwa 17,9 % von besonderer Bedeutung. Nach der Rechtsprechung kann bereits ein Kaufkraftabfluss von mehr als 10 % mit den Zielen der Raumordnung kollidieren und über das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB zur Rechtswidrigkeit der Planung führen. Die vorliegende Planung lässt nicht erkennen, dass diese raumordnerischen Anforderungen hinreichend berücksichtigt wurden. Insbesondere fehlt eine belastbare Auseinandersetzung mit der Frage, ob der zu erwartende Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich überschreitet und inwieweit hierdurch zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde (siehe oben) oder in benachbarten Gemeinden beeinträchtigt werden.	Das Vorhaben wurde auf die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben geprüft. Im Ergebnis werden diese allesamt eingehalten.
Damit verstößt die Planung bereits gegen das Kongruenzgebot sowie gegen das Beeinträchtigungsverbot. Dies stellt einen eigenständigen Abwägungsfehler dar, da die Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht hinreichend ermittelt und bewertet wurden.	Das Vorhaben wurde auf die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben geprüft. Im Ergebnis werden diese allesamt eingehalten.
6. Fehlerhafte Standortwahl trotz erheblicher Umwelt- und Nutzungskonflikte Die Begründung selbst zeigt, dass der Standort mit erheblichen Konflikten behaftet ist. So werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm teilweise deutlich überschritten. Auch im geplanten Wohngebiet werden Immissionsrichtwerte überschritten, sodass bauliche Einschränkungen erforderlich werden. Hinzu kommt eine erhebliche Verkehrszunahme von bis zu 29,5 %. Gleichzeitig bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, die als ortsüblich und hinzunehmen beschrieben werden. Diese Gesamtsituation zeigt, dass es sich nicht um einen konfliktarmen Standort handelt. Vielmehr wird die Eignung des Standorts erst durch eine Vielzahl technischer und planerischer Maßnahmen hergestellt. Dies widerspricht dem planerischen Grundsatz, möglichst konfliktarme Standorte zu wählen.	Es ist zutreffend, dass mit dem Standort verschiedene Vorbelastungen und Nutzungskonflikte verbunden sind. Diese wurden im Rahmen der Bauleitplanung umfassend untersucht, fachgutachterlich bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die vorliegenden Gutachten zeigen übereinstimmend, dass die Planung unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen umsetzbar ist. So werden die maßgeblichen Grenzwerte für Geruchsimmissionen eingehalten, die Anforderungen der TA Lärm erfüllt und die verkehrliche Leistungsfähigkeit bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens gewährleistet.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
	Soweit die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm teilweise überschritten werden, wird dies durch geeignete Maßnahmen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Solche Maßnahmen stellen ein übliches und zulässiges Instrument der planerischen Konfliktbewältigung dar. Ein Anspruch auf einen vollständig konfliktfreien Standort besteht nicht. Maßgeblich ist vielmehr, ob die vorhandenen Nutzungskonflikte im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht bewältigt werden können. Dies ist vorliegend der Fall. In der Gesamtabwägung überwiegen die städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere die Sicherung der Nahversorgung und die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen, gegenüber den verbleibenden, aber beherrschbaren Konflikten.
7. Erhebliche Eingriffe in Umweltgüter und widersprüchliche Bewertung Der Umweltbericht stellt ausdrücklich fest, dass die Planung zu erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt führt. Besonders hervorgehoben werden der Verlust von Bodenfunktionen, Infiltrationsräumen sowie Eingriffe in Lebensraumfunktionen und Biotopstrukturen. Zugleich wird ein erhebliches Kompensationsdefizit von 32.965 Werteinheiten festgestellt, das nur durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Dies zeigt, dass die Eingriffe nicht geringfügig, sondern erheblich sind. Gleichwohl kommt die Begründung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange „ausreichend berücksichtigt“ seien. Diese Bewertung steht im Widerspruch zu den eigenen Feststellungen und stellt eine weitere Abwägungsfehleinschätzung dar.	Zutreffend ist, dass der Umweltbericht (erhebliche) Eingriffe feststellt und ein Kompensationsdefizit ermittelt. Dies belegt jedoch gerade, dass die Umweltauswirkungen ordnungsgemäß erfasst und bewertet wurden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dies erfolgt hier durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen. Ein externes Kompensationserfordernis stellt keinen Abwägungsmangel dar, sondern entspricht dem gesetzlichen Regelfall. Die Feststellung, dass die Umweltbelange „ausreichend berücksichtigt“ sind, bedeutet daher nicht, dass keine Eingriffe vorliegen, sondern dass diese planerisch bewältigt werden können. Ein Widerspruch oder eine Abwägungsfehleinschätzung liegt nicht vor.
8. Unvollständige Ermittlung wasserwirtschaftlicher Belange Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich, dass zentrale wasserwirtschaftliche Fragen zum Zeitpunkt der Beteiligung noch nicht geklärt waren. Insbesondere fehlten eine wasserwirtschaftliche Vorplanung sowie ein Versickerungsnachweis. Nichtsdestotrotz wurde die Planung fortgeführt. Dies verstößt gegen das Gebot der vollständigen Ermittlung der	Das ist nicht korrekt. Eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis war Bestandteil der Unterlagen zum förmlichen Beteiligungsverfahren. In dieser wurden die grundsätzliche Entwässerungsmöglichkeit des Plangebiets nachgewiesen.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
abwägungserheblichen Belange und stellt einen eigenständigen Abwägungsfehler dar.	
9. Defizite bei der Berücksichtigung des Flächenspargebots Die Planung führt zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gleichzeitig wird selbst eingeräumt, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten ist. Die Begründung rechtfertigt die Inanspruchnahme jedoch im Wesentlichen mit fehlenden Innenentwicklungspotenzialen, ohne dies substantiiert nachzuweisen. Dies genügt den Anforderungen des § 1a BauGB nicht.	Die Gemeinde hat das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die überplante Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 als Wohnbaufläche (in Planung) dargestellt. Die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsentscheidung wurde somit bereits vor längerer Zeit getroffen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie alternative Entwicklungsflächen betrachtet. Geeignete Flächen, die zur Erreichung der Planungsziele in gleicher Weise zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Die Inanspruchnahme der Fläche ist daher städtebaulich erforderlich. Darüber hinaus dient die Planung nicht allein der Schaffung von Wohnraum, sondern verfolgt ein integriertes städtebauliches Konzept zur Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Nahversorgung. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung trägt dazu bei, die für den Nahversorgungsstandort erforderliche fußläufig erreichbare Bevölkerungsbasis zu stärken. Dies entspricht auch den Ergebnissen der raumordnerischen Beurteilung, die die Schaffung zusätzlicher Wohnnutzungen im Umfeld des Standorts als sachgerechten Beitrag zur langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion bewertet. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme der Fläche mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB vereinbar.
10. Fehlerhafte Berücksichtigung nicht realisierter Wohnbauflächen in der Kaufkraftprognose Ein weiterer erheblicher Abwägungsmangel ergibt sich aus der voraussichtlich fehlerhaften Berücksichtigung von Wohnbauflächen in der Auswirkungsanalyse. Nach Kenntnis der Mandantschaft wurde neben dem geplanten Bebauungsplan Nr. 117 der Bebauungsplan Nr. 114 „Im Gänseorte“ ausgewiesen, der bis heute vollständig unerschlossen bzw. unverkauft ist. Tatsächlich	

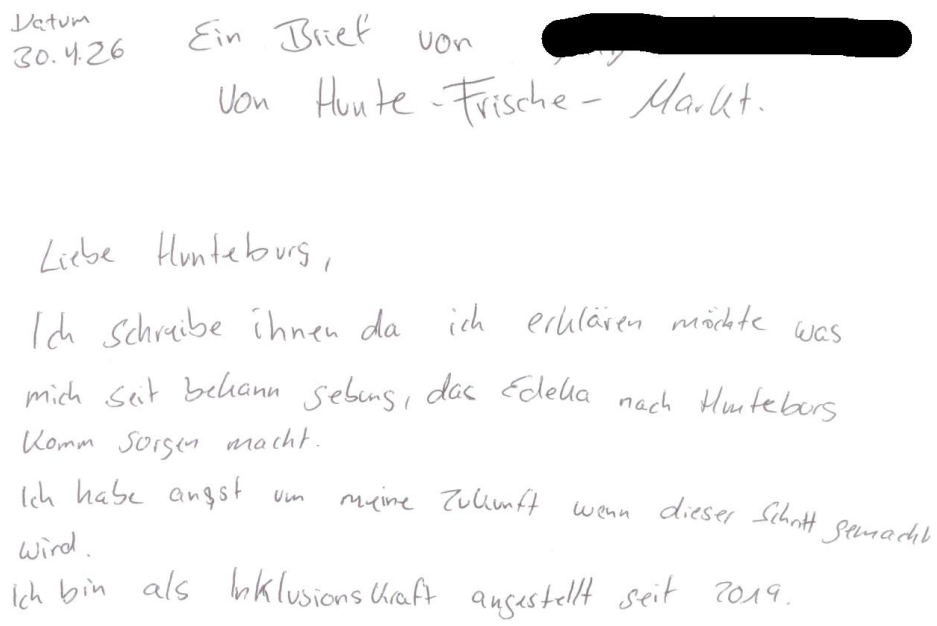
Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
sind dort bislang keine Einwohner ansässig, sodass auch keine entsprechende Kaufkraft vorhanden ist. Die in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte Kaufkraft aus diesem Gebiet ist damit nicht belastbar. Sollte dieses Gebiet – wie in vergleichbaren gutachterlichen Ansätzen üblich – in die Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose eingeflossen sein, würde dies zu einer systematischen Überschätzung der Nachfragebasis führen. Gleiches gilt für weitere lediglich planungsrechtlich ausgewiesene, jedoch tatsächlich noch nicht realisierte Bauflächen. In diesem Fall würde die Auswirkungsanalyse auf einer nicht zutreffenden tatsächlichen Grundlage beruhen. Prognosen müssen im Rahmen der Bauleitplanung auf zutreffenden und belastbaren Tatsachengrundlagen beruhen und methodisch nachvollziehbar sein. Werden hingegen lediglich hypothetische oder unsichere Entwicklungen als gesicherte Grundlage angesetzt, liegt ein beachtliches Ermittlungsdefizit vor. Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die Realisierung der zugrunde gelegten Baugebiete tatsächlich ausbleibt. Die fehlerhafte Einbeziehung nicht realisierter Wohnbauflächen führt dazu, dass die prognostizierte Kaufkraft und damit auch die Tragfähigkeit des Vorhabens überschätzt werden. Gleichzeitig werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zulasten bestehender Betriebe systematisch unterschätzt. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens. Damit beruht die planerische Abwägung auf einer unzutreffenden Tatsachengrundlage, was einen beachtlichen Abwägungsfehler darstellt.	Diese Vermutung ist nicht korrekt. Zwar wird darauf hingewiesen, dass zusätzliches Nachfragepotenzial durch Wohnbauentwicklungen entstehen könnte. Die benannten Wohnbauflächen wurden rechnerisch allerdings nicht berücksichtigt. Es wurde entsprechend kein überhöhtes Kaufkraftpotenzial für die Prüfung zugrunde gelegt. Siehe hierzu auch S. 20 des Gutachtens: *„Perspektivisch ist zudem die Realisierung von Wohnraum im Umfeld vorgesehen, die zu einer Erhöhung des Nachfragepotenzials im Umfeld beitragen könnte. Das voraussichtlich entstehende Potenzial fließt nicht in die Berechnungen der Abbildung 19 ein.“*
11. Abgrenzung zwischen unzulässigem Konkurrenzschutz und städtebaulich relevanten Auswirkungen Zwar ist nach der Rechtsprechung anerkannt, dass das Interesse eines einzelnen Gewerbetreibenden, von Konkurrenz verschont zu bleiben, grundsätzlich keinen abwägungserheblichen Belang darstellt, da das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral ist.	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Vorliegend geht es jedoch nicht um den Schutz individueller Wettbewerbspositionen, sondern um die städtebaulichen Auswirkungen der Planung auf die bestehenden Versorgungsstrukturen. Solche Auswirkungen sind insbesondere abwägungserheblich, die geeignet sind, die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu beeinträchtigen. Die vorliegend prognostizierte Umsatzumverteilung von rund 17,9 % überschreitet deutlich die in Rechtsprechung und Fachliteratur anerkannten Schwellenwerte, ab denen strukturelle Auswirkungen zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass das zugrunde liegende Gutachten selbst „spürbare Auswirkungen“ feststellt und Betriebsaufgaben nicht ausschließt. Damit geht die Planung über bloße Wettbewerbswirkungen hinaus und berührt die Funktionsfähigkeit der örtlichen Versorgungsstruktur.	Nicht jeder Kaufkraftabfluss von einem Wettbewerbsbetrieb bedeutet eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist planungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.). Städtebauliche Folgen resultieren auch bei einer möglichen Betriebsaufgabe des Hunte-Frische-Marktes nicht.
Vorliegend geht es um die konkrete Gefährdung der bestehenden Nutzung eines etablierten Einzelhandelsstandorts. Nach den eigenen Feststellungen der Auswirkungsanalyse sind spürbare Umsatzverlagerungen zu erwarten; Betriebsaufgaben können nicht ausgeschlossen werden. Dies begründet die ernsthafte Möglichkeit, dass die bisherige Nutzung des Standorts der Mandantschaft wirtschaftlich nicht mehr tragfähig ist.	Im Gutachten erfolgt eine Ermittlung der Umverteilungswirkungen des Vorhabens und eine Abwägung der Auswirkungen. Ein Umschlagen von einzelbetrieblichen Auswirkungen auf städtebauliche Auswirkungen kann ausgeschlossen werden. In Hunteburg liegt im Übrigen kein zentraler Versorgungsbereich vor, der im raumordnerischen Sinne als städtebaulich schützenswerte Lage zu beurteilen wäre. Entscheidend ist, ob die Versorgungslage geschädigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Selbst wenn der Hunte-Frischemarkt seinen Betrieb aufgrund der erhöhten Wettbewerbslage aufgäbe, würde die Versorgungssituation im Ortsteil Hunteburg durch das unweit entfernt liegende Planvorhaben weiterhin sichergestellt. Aufgrund des deutlich Angebotsbreite und -tiefe ist sogar eine deutlich verbesserte Versorgungslage einhergehend. Somit unterbleibt ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen. Im Falle einer Betriebsaufgabe des Hunte-Frische-Marktes würde die Versorgung über die übrigen Lebensmittelmärkte, insbesondere EDEKA und NETTO, weiterhin sichergestellt. Eine Versorgungslücke entsteht nicht.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Damit ist nicht lediglich ein abstraktes Wettbewerbsinteresse betroffen, sondern ein konkret standortbezogener Belang mit unmittelbarem städtebaulichem Bezug. Hinzu tritt, dass die Mandantschaft einen anerkannten Inklusionsbetrieb betreibt, sodass zusätzlich gewichtige soziale Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB betroffen sind. Die Betroffenheit der Mandantschaft stellt sich daher als abwägungserheblicher privater Belang dar, der im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen ist.	Die Gemeinde verkennt nicht, dass die Tätigkeit des Vereins Lebensperspektive einen wichtigen Beitrag zur Teilhabe am Arbeitsleben und zur sozialen Integration leistet. Sie verkennt ebenfalls nicht, dass soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die von behinderten Menschen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Dies führt allerdings nicht unmittelbar dazu, dass bestehende Angebote unverändert bleiben müssen oder vorhandene Struktur sich Veränderungen nicht stellen müssen. Zunächst besteht keine unmittelbare rechtliche oder tatsächliche Abhängigkeit zwischen dem Verein bzw. den dort eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem bestehenden Lebensmittelmarkt. Bei dem Markt handelt es sich um einen eigenständigen Wirtschaftsbetrieb, mit dem derzeit kooperiert wird. Die Tätigkeiten des Vereins sind jedoch nicht auf diesen Standort beschränkt; die eingesetzten Personen können grundsätzlich auch in anderen Betrieben oder Tätigkeitsfeldern beschäftigt werden. Auch wenn nicht auszuschließen ist, dass sich Veränderungen der örtlichen Einzelhandelsstruktur mittelbar auf bestehende Beschäftigungsverhältnisse zum Verein auswirken können, lässt dies eine Teilhabe nicht zwingend entfallen. Der gezogene Schluss auf den Wegfall der Teilhabemöglichkeiten insgesamt lässt sich hieraus nicht ableiten. So besteht kein Anspruch darauf, dass Integration und Inklusion in einer bestimmten Weise zu erfolgen haben, vgl. OVG Rheinl.-Pfalz, Urt. vom 3. März 2021 – 8 C 11363/20.OVG. Das Interesse ist, wie im Falle anderer Rechtspositionen den weiteren Interessen gegenüberzustellen. Danach vermittelt der letztlich private Belang des Inklusionsbetriebes keinen Bestandsschutz gegenüber konkurrierenden Vorhaben oder Eigentumsinteressen. Das Bauleitplanverfahren hat nicht die Aufgabe, arbeitsmarkt- oder sozialpolitische Trägerstrukturen von den mittelbaren Folgen zulässiger Marktveränderungen zu bewahren.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Die Planung betrifft nicht nur Marktanteile, sondern die tatsächliche Funktionsfähigkeit einer bestehenden Versorgungsstruktur sowie die Lebensverhältnisse konkret betroffener Einwohnerinnen. Die Betroffenheit der Mandantschaft ist daher als Indikator für eine mögliche strukturelle Gefährdung der Nahversorgung zu bewerten. Diese hätte im Rahmen der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.	
12. Individuelle Betroffenheit der Mitarbeiter/innen Die Betroffenheit beschränkt sich nicht auf die Betreiberin des Marktes. Vielmehr sind konkrete, im Gemeindegebiet wohnhafte Personen unmittelbar betroffen. Die beigefügten persönlichen Stellungnahmen zeigen, dass der Betrieb für die betroffenen Mitarbeiterinnen nicht nur Arbeitsplatz, sondern zentrale Lebensgrundlage und integrativer Bestandteil ihrer sozialen Teilhabe ist. Die Planung führt damit nicht lediglich zu abstrakten wirtschaftlichen Auswirkungen, sondern berührt konkret-individuelle Lebensverhältnisse im Gemeindegebiet. Dies begründet eigenständige abwägungserhebliche Belange mit unmittelbarem städtebaulichem Bezug.	Der städtebauliche Bezug einer Beschäftigungssituation einzelner Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die Organisationsform eines Betriebes prägen die städtebauliche Ordnung nicht in einer Weise, die die gemeindliche Zielsetzung der Herstellung von Versorgungssicherheit, Angebotsverbesserung und städtebaulicher Entwicklung verdrängt. Die vorgetragenen sozialen Belange wurden in die Abwägung eingestellt, führen im Ergebnis jedoch nicht dazu, dass von der Planung Abstand zu nehmen ist. Das Abwägungsgebot wird dann nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG Urt. v. 23. 11. 2016 –4 CN 2.16).
13. Gesamtbewertung der Planung und Forderung In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Planung auf einer Reihe struktureller Defizite beruht. Besonders hervorzuheben sind die Widersprüche zwischen gutachterlichen Ergebnissen und planerischer Bewertung, die unzu-	Die zusammenfassend vorgetragenen Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Zur Bewertung der einzelnen Themenkomplexe wird auf die vorstehenden Abwägungen verwiesen. Dort wurden insbesondere die Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, die raumordnerische Vereinbarkeit, Umweltbelange sowie soziale Belange des Hunte Frische Marktes als Inklusionsbetrieb geprüft und gewichtet.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
reichende Berücksichtigung konkreter Betroffenheiten, die vollständige Ausblendung sozialer Belange sowie die unvollständige Ermittlung zentraler Umweltaspekte. Diese Mängel führen dazu, dass die Abwägung insgesamt als fehlerhaft anzusehen ist. Vor dem Hintergrund der dargestellten erheblichen Abwägungsfehler wird angeregt, die Planung in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen. Hilfsweise ist eine grundlegende Überarbeitung erforderlich, die insbesondere eine vertiefte Analyse der Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, eine vollständige Ermittlung der Umweltbelange sowie eine erneute und fehlerfreie Abwägung umfasst. Die vorliegende Einwendung macht nicht lediglich wirtschaftliche Interessen eines einzelnen Betriebs geltend, sondern betrifft in ihrer Gesamtheit die Sicherung der örtlichen Nahversorgung, die Stabilität der Versorgungsstruktur im ländlichen Raum sowie die Teilhabe besonders schutzbedürftiger Bevölkerungsgruppen. Diese Belange sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zwingend und mit erheblichem Gewicht zu berücksichtigen.	Im Ergebnis führen die Einwendungen nicht zu einer Aufgabe oder grundlegenden Änderung der Planung. Die vorgetragenen sozialen und wirtschaftlichen Belange werden anerkannt und in die Abwägung eingestellt, überwiegen jedoch nicht die städtebaulichen Ziele der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung, der geordneten Standortentwicklung sowie der Schaffung ergänzender Wohnbauflächen. Die aktualisierten gutachterlichen Unterlagen bestätigen, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die Planung wird daher unter Berücksichtigung der ergänzten Unterlagen fortgeführt.
Persönliche Stellungnahmen der Mitarbeiterinnen **MA 01 vom 30.04.2026**	Die Gemeinde hat die Stellungnahme sorgfältig zur Kenntnis genommen. Die geschilderten persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten sind menschlich gut nachvollziehbar und wurden in die Abwägung einbezogen. Gleichwohl begründen persönliche Erwerbsrisiken, Pendelbeziehungen, fehlende Fahrerlaubnisse oder individuelle Integrationsverläufe für sich genommen grundsätzlich keinen eigenständigen städtebaulichen Anspruch auf eine positive Berücksichtigung im Planverfahren. Die Gemeinde verkennt weder die wirtschaftliche noch die soziale Bedeutung des bestehenden Marktes. Im Rahmen der Gesamtabwägung hat sich jedoch gezeigt, dass die vorgebrachten Einwendungen keine Gründe aufzeigen, die

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026  Datum 30.4.26 Ein Brief von [redacted] Von Hunte-Frische-Markt. Liebe Hunteburg, Ich schreibe ihnen da ich erklären möchte was mich seit beginn sebus, das Edeka nach Hunteburg Komm sorgen macht. Ich habe angst um meine Zukunft wenn dieser Schritt gemacht wird. Ich bin als Inklusionskraft angestellt seit 2019.	die Planung als städtebaulich nicht vertretbar erscheinen lassen. Vielmehr betreffen wesentliche Teile des Vortrags entweder nicht abwägungserhebliche Wettbewerbsbelange, nur mittelbare Folgen denkbarer Marktveränderungen oder bereits berücksichtigte und planerisch bewältigbare Belange. Den mit der Planung verfolgten Zielen der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots, der Sicherung und Verbesserung der Versorgung, der städtebaulichen Entwicklung des Standorts sowie der Ermöglichung ergänzender Wohnnutzung durfte die Gemeinde daher im Ergebnis den Vorrang einräumen. Die Stellungnahme wird aus den vorstehenden Gründen berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Dank diesen Markt hab ich viele Positive Erfahrung gesammelt. In Vergangenheit habe ich wegen meine Krankheit und Berufabschluss nur Negatives erfahen. Ich worde so wie ich bin aufgenommen. hab dank diesen Markt Struktur und Selbstvertrauen. Wie so oft habich auch hier auch meine Schwache nutzen können und dies gestärkt. Wie sie sehen kann ich nicht gut schreiben. Das ist aber hier in Markt egal, mein Fehlzeiten durch meine Krankheit sind hier auch kein Problemm. hier wird 1 zu 1 Gespräche geführt dies ist in anderen Unternehmen nicht möglich. Dank diesen Markt worde Ermuttig und Müttiger Neues zu lermen und ausprobieren. Zum Beispiel mein führerschein zu Machten. Ich hab Inehalb Eines Jahres geld gesparrt und den Führschein gemacht. Das war möglich mit zeit absprache und hilfe Beim Lehrnen.	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026 Ich hatte ein Sohn, auch er wird herzlich willkommen geist und durch viele Termin und mein Termine war es nicht leicht. Der markt hat uns ein Leben geschenkt. Ich fühle mich durch den Markt gesehen und als Arbeits Kraft gehsehen. Das hatt ich ich in der Vergangenheit nicht jeder lehnte mich ab auf grund viele Faktoren die in diesen Markt kein Problemm ist. Da dieser Markt für Menschen wie mich gemacht ist. Ich habe Angst wieder Arbeitslos zu werden und wieder keine Stelle zu bekommen.	

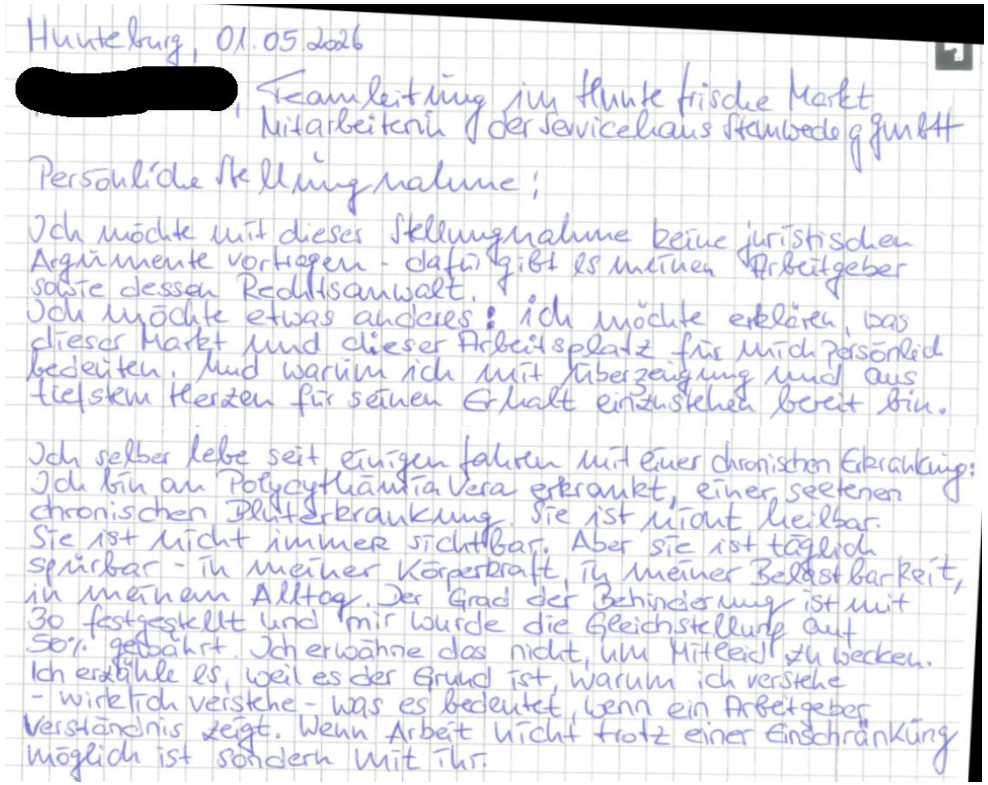
Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026 Das alles was ich aufgehaut habe mit die hilfe zur nicht ist. mit uns wirden sie freundlich Mitarbeiter haben und sie können Mensch wie wir hoffnung und ziele ermöglich. Wir werden hier geliebt und geschatz, gestörkt und gefördert. Seien sie ein tel dieser geschichte und markt wir unterstützen den markt wirdschaft in Hunteburg trotz handycap. Viele Einichtungen und Vereine sind bei uns aus sutin Stund. Sie unterstützen uns und wir die. Das ist Gemeinschaft und dazu gehört Inklusion.	
MA 02 vom 02.05.2026 Stellungnahme zur geplanten Eröffnung eines neuen Supermarktes Edeka Sehr geehrte Damen und Herren,	Die Gemeinde hat die Stellungnahme sorgfältig zur Kenntnis genommen. Die geschilderten persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten sind menschlich gut nachvollziehbar und wurden in die Abwägung einbezogen. Gleichwohl

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
hiermit möchte ich meine persönliche Stellungnahme zur geplanten Eröffnung eines neuen Supermarktes in unserer Gemeinde abgeben.	begründen persönliche Erwerbsrisiken, Pendelbeziehungen, fehlende Fahrerlaubnisse oder individuelle Integrationsverläufe für sich genommen grundsätzlich keinen eigenständigen städtebaulichen Anspruch auf eine positive Berücksichtigung im Planverfahren. Die Gemeinde verkennt weder die wirtschaftliche noch die soziale Bedeutung des bestehenden Marktes. Im Rahmen der Gesamtabwägung hat sich jedoch gezeigt, dass die vorgebrachten Einwendungen keine Gründe aufzeigen, die die Planung als städtebaulich nicht vertretbar erscheinen lassen. Vielmehr betreffen wesentliche Teile des Vortrags entweder nicht abwägungserhebliche Wettbewerbsbelange, nur mittelbare Folgen denkbarer Marktveränderungen oder bereits berücksichtigte und planerisch bewältigbare Belange. Den mit der Planung verfolgten Zielen der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots, der Sicherung und Verbesserung der Versorgung, der städtebaulichen Entwicklung des Standorts sowie der Ermöglichung ergänzender Wohnnutzung durfte die Gemeinde daher im Ergebnis den Vorrang einräumen. Die Stellungnahme wird aus den vorstehenden Gründen berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.
Ich bin aus der Ukraine nach Deutschland gekommen und lebe derzeit mit meiner Familie in Hunteburg. Mein 19-jähriger Sohn ist gehörlos und hat einen anerkannten Grad der Behinderung von 100 %. Über einen längeren Zeitraum war es für ihn äußerst schwierig, eine Arbeitsstelle zu finden. Menschen mit einer schweren Behinderung stehen oft vor erheblichen Hürden auf dem Arbeitsmarkt, insbesondere wenn Kommunikationsbarrieren bestehen. Vor zwei Monaten erhielt mein Sohn die Möglichkeit, in dem lokalen Geschäft Hunte Frische Markt zu arbeiten. Dieses Geschäft ist in besonderer Weise sozial engagiert: Ein erheblicher Anteil der Mitarbeiter sind Menschen	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
mit Behinderung. Der Inhaber schafft bewusst Arbeitsplätze für diese Personengruppe und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration. Für meinen Sohn bedeutet diese Arbeit weit mehr als nur ein Einkommen. Sie gibt ihm: - Struktur im Alltag, - soziale Kontakte. - Selbstvertrauen, - und die Möglichkeit, Teil der Gesellschaft zu sein. Das Arbeitsumfeld ist unterstützend und inklusiv. Die Kolleginnen und Kollegen bemühen sich aktiv, mit ihm zu kommunizieren und ihn zu integrieren, несмотря на то, что он использует жестовый язык. Sollte das Geschäft infolge der Eröffnung eines neuen Supermarktes schließen müssen, hätte dies schwerwiegende Folgen: - Mein Sohn würde seine Arbeitsstelle verlieren. - Seine soziale Integration wäre gefährdet. - Die Wahrscheinlichkeit, eine neue geeignete Stelle zu finden, ist aufgrund seiner Behinderung äußerst gering.	Die Gemeinde hat die Stellungnahme sorgfältig zur Kenntnis genommen. Die geschilderten persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten sind menschlich gut nachvollziehbar und wurden in die Abwägung einbezogen. Gleichwohl begründen persönliche Erwerbsrisiken, Pendelbeziehungen, fehlende Fahrerlaubnisse oder individuelle Integrationsverläufe für sich genommen grundsätzlich keinen eigenständigen städtebaulichen Anspruch auf eine positive Berücksichtigung im Planverfahren. Die Gemeinde verkennt weder die wirtschaftliche noch die soziale Bedeutung des bestehenden Marktes. Im Rahmen der Gesamtabwägung hat sich jedoch gezeigt, dass die vorgebrachten Einwendungen keine Gründe aufzeigen, die die Planung als städtebaulich nicht vertretbar erscheinen lassen. Vielmehr betreffen wesentliche Teile des Vortrags entweder nicht abwägungserhebliche Wettbewerbsbelange, nur mittelbare Folgen denkbarer Marktveränderungen oder bereits berücksichtigte und planerisch bewältigbare Belange. Den mit der Planung verfolgten Zielen der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots,

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Darüber hinaus würde die Schließung nicht nur meinen Sohn betreffen, sondern auch viele andere Menschen mit Behinderung, die dort beschäftigt sind. Solche Arbeitsplätze sind von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung und sollten geschützt und unterstützt werden. Ich bitte Sie daher eindringlich, bei Ihrer Entscheidung nicht nur wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch die sozialen Auswirkungen auf besonders schutzbedürftige Menschen.	der Sicherung und Verbesserung der Versorgung, der städtebaulichen Entwicklung des Standorts sowie der Ermöglichung ergänzender Wohnnutzung durfte die Gemeinde daher im Ergebnis den Vorrang einräumen. Die Stellungnahme wird aus den vorstehenden Gründen berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.
MA 03 vom 0?.05.2026	Die Gemeinde hat die Stellungnahme sorgfältig zur Kenntnis genommen. Die geschilderten persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten sind menschlich gut nachvollziehbar und wurden in die Abwägung einbezogen. Gleichwohl begründen persönliche Erwerbsrisiken, Pendelbeziehungen, fehlende Fahrerlaubnisse oder individuelle Integrationsverläufe für sich genommen grundsätzlich keinen eigenständigen städtebaulichen Anspruch auf eine positive Berücksichtigung im Planverfahren. Die Gemeinde verkennt weder die wirtschaftliche noch die soziale Bedeutung des bestehenden Marktes. Im Rahmen der Gesamtabwägung hat sich jedoch gezeigt, dass die vorgebrachten Einwendungen keine Gründe aufzeigen, die die Planung als städtebaulich nicht vertretbar erscheinen lassen. Vielmehr betreffen wesentliche Teile des Vortrags entweder nicht abwägungserhebliche Wettbewerbsbelange, nur mittelbare Folgen denkbarer Marktveränderungen oder bereits berücksichtigte und planerisch bewältigbare Belange. Den mit der Planung verfolgten Zielen der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots,

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
Hunteburg den 04.05.26 Hallo mein Name ist [redacted] Seit langer Arbeitslosigkeit, und Pflege meiner Eltern und Schwester. habe ich mich auf die Suche gemacht nach einen neuen Job zu finden. hatte einen Praktikumsplatz in einen Blumenladen es war schön dort, aber es fehlte etwas dort. Das ständige Zusammen Arbeiten war nicht da. Dann habe ich ein zweites Praktikum gemacht, das im selben Ort war, wo ich Wohne in Hunteburg. Weil ich keinen Führerschein besitze war es schön einen in der Umgebungen zu finden. Das ist der Hunteflischemarkt. Die Kollegen sind alle lieb und nett zu einen der dort Arbeitet, und dann war das Praktikum zu ende. Und seit dem Arbeite ich schon seit 3 jahren in den Huntefischemarkt, das war die beste entscheidung die ich im meinen Leben gemacht habe. freundlichem Gruß	der Sicherung und Verbesserung der Versorgung, der städtebaulichen Entwicklung des Standorts sowie der Ermöglichung ergänzender Wohnnutzung durfte die Gemeinde daher im Ergebnis den Vorrang einräumen. Die Stellungnahme wird aus den vorstehenden Gründen berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
MA 04 vom 01.05.2026 	Die Gemeinde hat die Stellungnahme sorgfältig zur Kenntnis genommen. Die geschilderten persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten sind menschlich gut nachvollziehbar und wurden in die Abwägung einbezogen. Gleichwohl begründen persönliche Erwerbsrisiken, Pendelbeziehungen, fehlende Fahrerlaubnisse oder individuelle Integrationsverläufe für sich genommen grundsätzlich keinen eigenständigen städtebaulichen Anspruch auf eine positive Berücksichtigung im Planverfahren. Die Gemeinde verkennt weder die wirtschaftliche noch die soziale Bedeutung des bestehenden Marktes. Im Rahmen der Gesamtabwägung hat sich jedoch gezeigt, dass die vorgebrachten Einwendungen keine Gründe aufzeigen, die die Planung als städtebaulich nicht vertretbar erscheinen lassen. Vielmehr betreffen wesentliche Teile des Vortrags entweder nicht abwägungserhebliche Wettbewerbsbelange, nur mittelbare Folgen denkbarer Marktveränderungen oder bereits berücksichtigte und planerisch bewältigbare Belange. Den mit der Planung verfolgten Zielen der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots,

Hunteburg, 01.05.2026

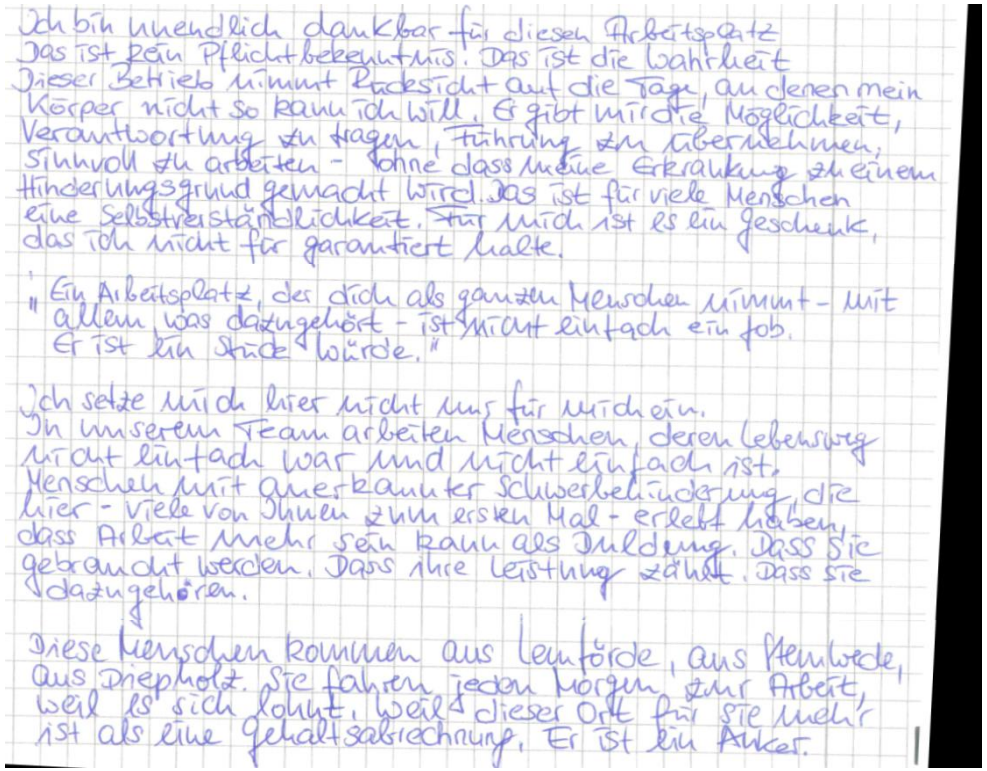
[redacted]

Teamleitung im Hunte frische Markt
Mitarbeiterin der Servicetheke Standwede gmbH

Persönliche Stellungnahme:

Ich möchte mit dieser Stellungnahme keine juristischen Argumente vortragen - dafür gibt es meinen Arbeitgeber sowie dessen Rechtsanwalt.
Ich möchte etwas anderes: ich möchte erklären, was dieser Markt und dieser Arbeitsplatz für mich persönlich bedeuten, und warum ich mit Überzeugung und aus tiefstem Herzen für seinen Erhalt einzustehen bereit bin.

Ich selber lebe seit einigen Jahren mit einer chronischen Erkrankung: Ich bin an Polycythämia Vera erkrankt, einer seltenen chronischen Blutkrankung. Sie ist nicht heilbar. Sie ist nicht immer sichtbar. Aber sie ist täglich spürbar - in meiner Körperkraft, in meiner Belastbarkeit, in meinem Alltag. Der Grad der Behinderung ist mit 30 festgestellt und mir wurde die Gleichstellung auf 50% gewährt. Ich erwähne das nicht, um Mitleid zu wecken. Ich erzähle es, weil es der Grund ist, warum ich verstehe - wirklich verstehe - was es bedeutet, wenn ein Arbeitgeber Verständnis zeigt. Wenn Arbeit nicht trotz einer Einschränkung möglich ist sondern mit ihr.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026	
	der Sicherung und Verbesserung der Versorgung, der städtebaulichen Entwicklung des Standorts sowie der Ermöglichung ergänzender Wohnnutzung durfte die Gemeinde daher im Ergebnis den Vorrang einräumen. Die Stellungnahme wird aus den vorstehenden Gründen berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Ich bin unendlich dankbar für diesen Arbeitsplatz
Das ist kein Pflichtbekenntnis. Das ist die Wahrheit
Dieser Betrieb nimmt Rücksicht auf die Tage, an denen mein
Körper nicht so kann, wie ich will. Er gibt mir die Möglichkeit,
Verantwortung zu tragen, Führung zu übernehmen,
sinnvoll zu arbeiten - ohne dass meine Erkrankung zu einem
Hinderungsgrund gemacht wird. Das ist für viele Menschen
eine Selbstverständlichkeit. Für mich ist es ein Geschenk,
das ich nicht für garantiert halte.

„Ein Arbeitsplatz, der dich als ganzen Menschen nimmt - mit
allem, was dazugehört - ist nicht einfach ein Job.
Er ist ein Stück Würde."

Ich setze mich hier nicht nur für mich ein.
In unserem Team arbeiten Menschen, deren Lebensweg
nicht einfach war und nicht einfach ist.
Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die
hier - viele von ihnen zum ersten Mal - erlebt haben,
dass Arbeit mehr sein kann als Duldung. Dass sie
gebraucht werden. Dass ihre Leistung zählt. Dass sie
dazugehören.

Diese Menschen kommen aus Lemförde, aus Menslage,
aus Diepholz. Sie fahren jeden Morgen zur Arbeit,
weil es sich lohnt, weil dieser Ort für sie mehr
ist als eine Gehaltsabrechnung. Er ist ein Anker.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag

Seite 2

Als Teamleitung erlebe ich das täglich. Ich sehe, was Arbeit und Anerkennung mit dem Selbstwert macht. Wenn jemand nach Jahren der Ausgrenzung merkt: Ich schaffe das – ich gehöre dazu!

Diese Momente lassen sich nicht in einem Gutachten berechnen. Sie lassen sich nicht in Verkaufsfläche und Quadratmetern messen. Aber sie sind real, und sie würden verloren gehen, wenn dieser Markt nicht mehr existiert.

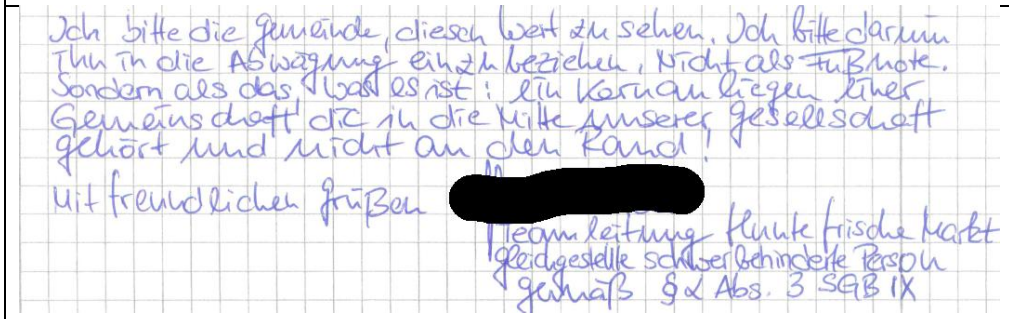
Meine Bitte an die Gemeinde Bohmte

Ich zweifel nicht daran das die Verantwortlichen in der Gemeinde das Beste für Hunteburg wollen. Ich zweifel auch nicht daran das eine gute Nahversorgung wichtig ist. Aber ich bitte darum, kurz innezuhalten und sich zu fragen:

„Was verliert Hunteburg wirklich, wenn dieser Markt durch wirtschaftlichen Druck nicht mehr existieren kann? Was verlieren die Menschen, die hier nicht nur einkaufen sondern arbeiten – und durch diese Arbeit Teil der Gemeinschaft und der Gesellschaft Hunteburgs sind“

Ein neuer Supermarkt kann moderner sein, er kann Regale füllen. Er kann Parkplätze anbieten. Er kann Sonderangebote machen.

Was er nicht kann: Er kann nicht ersetzen, was hier über Jahre aufgebaut wurde. Eine Kultur des Miteinanders. Eine Struktur, die Menschen trägt, die sonst oft durchs Raster fallen. Ein Ort, an dem Inklusion kein Konzept ist, sondern gelebter Alltag.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
03 RA LW-P in Vollmacht der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vom 08.05.2026  Ich bitte die Gemeinde, diesen Brief zu sehen. Ich bitte darum Ihn in die Abwägung einzubeziehen, nicht als Fußnote. Sondern als das was es ist: ein Korn am Liegen einer Gemeinschaft die in die Mitte unserer Gesellschaft gehört und nicht an den Rand! Mit freundlichen Grüßen [redacted] Teamleitung Hunte frische Markt gleichgestellte schwerbehinderte Person gemäß § 2 Abs. 3 SGB IX	

04 Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. 15.06.2026	
Im o. g. Bauleitplanverfahren erheben wir in Abstimmung mit unserer Mitgliedorganisation Servicehaus Stemwede gGmbH/Lebensperspektiven e.V. als verbandliche Stimme der Freien Wohlfahrtspflege – aus Perspektive des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes – Einwendungen, soweit Belange der Teilhabe am Arbeitsleben und der Erhalt inklusiver Beschäftigungsstrukturen in Hunteburg betroffen sind. Die Servicehaus Stemwede gGmbH ist Betreiberin des HunteMarkts / Hunte Frische Markts und ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband (NRW und Niedersachsen). Der HunteMarkt ist ein anerkannter Inklusionsbetrieb gemäß § 132 SGB IX. 1) Gegenstand der Einwendung – Schutz von Arbeitsplätzen und Teilhabe Das geplante Vorhaben (Ansiedlung/planungsrechtliche Ermöglichung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes) birgt aus unserer Sicht erhebliche Risiken für den Fortbestand des HunteMarkts und damit für Arbeitsplätze von Menschen mit Behinderungen. Wir stellen klar: • Es geht nicht um die Abwehr von Wettbewerb als Selbstzweck.	Die vorgetragenen Sorgen um den Fortbestand des Hunte Frische Marktes, um inklusive Arbeitsplätze und um die dort vorhandenen Teilhabestrukturen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Zugleich vermittelt die soziale oder arbeitsmarktpolitische Bedeutung eines bestehenden Betriebs jedoch keinen planungsrechtlichen Bestandsschutz gegenüber zulässigen städtebaulichen Entwicklungen oder veränderten Marktbedingungen. Die Planung dient nicht dem Schutz oder der Verdrängung einzel-

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
04 Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. 15.06.2026	
• Es geht um die konkreten Folgewirkungen einer Planung auf eine bestehende, bewährte inklusive Arbeits- und Versorgungsstruktur. • Diese Folgewirkungen sind in der kommunalen Abwägung als öffentliche Belange zu behandeln.	ner Wettbewerber, sondern verfolgt eigenständige städtebauliche Ziele, insbesondere die Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Hunteburg, die geordnete Entwicklung des Standortes sowie die Bereitstellung ergänzender Wohnbauflächen. Nach der gutachterlichen Bewertung sind zwar wettbewerbliche Auswirkungen auf bestehende Betriebe möglich; ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Wirkungen in städtebaulich relevante Auswirkungen, insbesondere eine Beeinträchtigung der Nahversorgung, wird jedoch nicht festgestellt.
2) Abwägungspflicht: Soziale Folgen sind kein „nachgelagerter“ Punkt Aus den bislang öffentlich wahrnehmbaren Verfahrensschritten und Äußerungen ergibt sich der Eindruck, dass soziale Folgen – insbesondere für Beschäftigte mit Behinderungen – eher als nachgelagerte Problematik behandelt werden. Wir halten das für abwägungsfehleranfällig. Die Gemeinde hat im Bauleitplanverfahren die Pflicht, alle berührten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen. Zu diesen Belangen zählen auch: • die Sicherung von Teilhabe- und Beschäftigungsstrukturen für Menschen mit Behinderungen, • die Stabilität inklusiver Arbeitgeberstrukturen in der Fläche, • die Folgewirkungen einer Planung auf bereits vorhandene Versorgungs- und Sozialinfrastruktur.	Die Belange der Teilhabe am Arbeitsleben, der inklusiven Beschäftigung sowie der bestehenden sozialen und versorgungsbezogenen Angebote werden bei der Abwägung berücksichtigt. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung dieser Einrichtungen und Arbeitsplätze an. Dennoch führen die vorgetragenen Belange im Ergebnis nicht dazu, dass die Planung geändert oder aufgegeben wird. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nicht, bestehende Einrichtungen oder Betriebe dauerhaft vor möglichen Veränderungen durch den Wettbewerb zu schützen. Entscheidend ist vielmehr, dass alle betroffenen Belange geprüft und den Zielen der Planung gegenübergestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.
3) Methodische Grundlage: Gutachten-/Kategorisierungsfragen dürfen nicht unkritisch übernommen werden Die Bewertung der Versorgungsstruktur und der Auswirkungen wird wesentlich durch gutachterliche Einordnungen geprägt. Wir geben zu bedenken, dass im vorliegenden Kontext Argumentationsmuster verwendet werden, die einer klaren Definition und nachvollziehbaren Begründung bedürfen. So wird beispielsweise mit wertenden Begriffen gearbeitet (u. a. „deutlich unter der Großflächigkeit“, „nicht vollwertiger Nahversorger“), ohne dass diese Begriffe im Gutachten transparent, konsistent und kriteriologisch abgesichert werden.	Die Hinweise zur gutachterlichen Grundlage werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde übernimmt die gutachterlichen Aussagen nicht ungeprüft, sondern stellt sie in die bauleitplanerische Abwägung ein. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur, die Umsatzumverteilung sowie die raumordnerischen Anforderungen wurden gutachterlich untersucht bewertet.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
04 Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. 15.06.2026	
Zudem bestehen aus unserer Sicht begründete Hinweise auf eine inkonsistente Kategorisierung des bestehenden HunteMarkts nach gutachterinternen Kriterien (Betriebstypen/Einordnung). Dies ist deshalb wesentlich, weil eine falsche Einordnung zu Fehlannahmen in der Umsatzumverteilung und Wirkungsprognose führen kann – und damit die Abwägungsgrundlage verzerrt. Wir bitten die Gemeinde, die gutachterliche Grundlage nicht lediglich formal zu übernehmen, sondern sie kritisch und nachvollziehbar zu prüfen bzw. prüfen zu lassen.	
4) Transparenz und Aktenlage: Abwägungstabelle und Stellungnahmen sind beizuziehen Wir bitten darum, dass die Gemeinde die Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vollständig erarbeitet und in der Abwägungsentscheidung transparent abbildet. Insbesondere erwarten wir, dass die Belange des Inklusionsbetriebs: • eindeutig als abwägungsrelevant benannt, • in ihrer konkreten Betroffenheit beschrieben, • und in der Entscheidungslage mit Gewicht versehen werden.	Die Hinweise zur Transparenz und Dokumentation des Verfahrens werden berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Abwägung behandelt und die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen, insbesondere die gutachterlichen Unterlagen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, werden in die Entscheidungsfindung einbezogen. Die abwägungserheblichen Belange werden geprüft und die Abwägung dokumentiert, welche Gesichtspunkte berücksichtigt werden und aus welchen Gründen einzelnen Anregungen gefolgt oder nicht gefolgt wird.
5) Erwartung an die Gemeinde: Verantwortliches, faires Vorgehen Der Paritätische Wohlfahrtsverband begrüßt grundsätzlich lebendige Ortsentwicklung und auch Wettbewerb – wenn dieser fair, transparent und rechtssicher gestaltet ist. Wir erwarten jedoch, dass die Gemeinde Bohmte bei der planerischen Ermöglichung eines kommerziellen Vorhabens die Folgen für inklusive Arbeitsplätze nicht relativiert und nicht in informelle „Ausgleichsgespräche“ verlagert. Es braucht: • eine rechtlich belastbare Prüfung der Auswirkungen, • eine nachvollziehbare Abwägung, • und eine deeskalierende, respektvolle Kommunikation, die Gesichtsverlust vermeidet und Beziehungen in der Gemeinde nicht beschädigt.	Auch die Gemeinde ist an einem fairen, transparenten und sachlichen Verfahren interessiert und führt das Bauleitplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch. Alle vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
04 Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. 15.06.2026	
6) Anträge / Forderungen Wir regen an: 1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Belange des HunteMarkts als Inklusionsbetrieb gem. § 132 SGB IX als öffentlicher Belang vollständig in die Abwägung einfließen. 2. Die Gemeinde legt die Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen vollständig zugrunde und dokumentiert explizit, wie die Einwendungen zum Schutz inklusiver Arbeitsplätze berücksichtigt werden. 3. Die Gemeinde prüft die gutachterliche Grundlage (insbesondere Kategorisierung/Definitionen/Wertungsbegriffe) auf Konsistenz und Nachvollziehbarkeit; ggf. wird eine Ergänzung/Präzisierung des Gutachtens veranlasst. 4. Bis zur Klärung dieser Punkte werden keine irreversiblen Verfahrensschritte betrieben, die eine sachgerechte Nachsteuerung faktisch erschweren. Wir bitten die Gemeinde Bohmte, die Tragweite für betroffene Menschen und ihre Familien ernst zu nehmen. Inklusive Arbeitsplätze entstehen nicht „automatisch“ an anderer Stelle – sie sind Ergebnis von Aufbauarbeit, Kultur, Begleitung und verlässlichen Strukturen. Wenn diese Strukturen durch kommunale Planung gefährdet werden, ist das ein Alarmsignal. Wir stehen für einen sachlichen Dialog zur Verfügung – auf Basis vollständiger Unterlagen und klarer Verantwortlichkeiten.	Im Zuge des Verfahrens wurde das Einzelhandelsgutachten auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen ergänzt und die Auswirkungen der Planung erneut geprüft. Im Ergebnis führen diese jedoch nicht zu einer Änderung der Planung. Wie bereits in den vorstehenden Abwägungen dargelegt, überwiegen die mit der Planung verfolgten Ziele, insbesondere die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.
05 Lebensperspektive e.V. 22.06.2026	
Als Mitglieder des Vereins Lebensperspektiven e. V. wenden wir uns mit dieser Stellungnahme an Sie, weil wir Sorge haben, dass durch die aktuelle Bauleitplanung ein Projekt begünstigt wird, das den von der Servicehaus Stemwede gGmbH als Integrationsbetrieb geführten Hunte Markt/ (Hunte Frische Markt) gefährdet. Der Hunte Markt ist nicht einfach „ein Laden“. Er ist ein Ort der Nahversorgung, ein Arbeitsplatz für Menschen, die auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
05 Lebensperspektive e.V. 22.06.2026	
oft keine Chance bekommen, ein sozialer Treffpunkt, und ein sichtbares Zeichen dafür, dass in Hunteburg Inklusion praktisch gelebt wird. Das macht den Hunte Markt für die Gemeinde zu einem Standortfaktor und für die Mitarbeitenden zu einem Stück Sicherheit. Die Diskussion wird häufig in Kategorien von „Wettbewerb“ und „Markt“ geführt. Für uns geht es in der Konsequenz um etwas Handfesteres: Arbeitsplätze und Teilhabe. Wenn ein neues Vorhaben eine bestehende Struktur wirtschaftlich so unter Druck setzt, dass Arbeitsplätze wegbrechen, dann ist das nicht nur ein betriebswirtschaftlicher Effekt. Dann ist es ein sozialer Einschnitt – für Mitarbeitende, Familien und für das Gemeinwesen. Wir möchten, dass die Gemeinde diese Folgen nicht erst „später“ betrachtet, sondern im laufenden Verfahren klar benennt und ernsthaft berücksichtigt. Unsere Erwartung an die Gemeinde Bohmte ist in dieser Angelegenheit ist Nachvollziehbarkeit: Welche Annahmen liegen den Entscheidungen zugrunde? Wie wird mit Einwendungen und Stellungnahmen umgegangen? Wie wurde und wird der Schutz der bestehenden sozialen Struktur bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt? Damit wir den Prozess nachvollziehen können, bitten wir um eine Verfahrensführung, bei der die wesentlichen Unterlagen vollständig einbezogen und sauber dokumentiert werden, insbesondere: die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen, die zentralen Stellungnahmen der beteiligten Stellen, die Unterlagen, die zur Bewertung der Auswirkungen herangezogen werden. Uns liegt nicht an Eskalation, sondern wir möchten Deeskalation und wünschen eine Lösung, die Hunteburg nutzt. Gleichzeitig ist unsere Grenze klar: Für uns sind inklusive Arbeitsplätze nicht verhandelbar wie ein beliebiger Standortfaktor. Wenn sie gefährdet sind, müssen wir das deutlich sagen. Wir bitten die Gemeinde Bohmte daher:	

Private Stellungnahme gem. §3(2) BauGB	Abwägungsvorschlag
05 Lebensperspektive e.V. 22.06.2026	
Die Auswirkungen der Planung auf den Hunte Markt und die dortigen Arbeitsplätze klar zu beschreiben, für die Entscheidung erkennbar zu gewichten und die Behandlung der Einwendungen so zu dokumentieren, dass für uns nachvollziehbar ist, warum welche Argumente übernommen oder verworfen wurden. Wir bitten auch, in der weiteren Planung darauf zu achten, dass Hunteburg den Hunte Markt nicht als einen zu Hunteburg gehörenden funktionierenden inklusiven Ort verliert.	Die Gemeinde erkennt die soziale und integrative Bedeutung des Hunte Frische Marktes an. Die vorgetragenen Belange zu Teilhabe, Beschäftigung, Nahversorgung, Nachvollziehbarkeit und Verfahrensführung werden in die Abwägung eingestellt. Im Zuge des Verfahrens wurde das Einzelhandelsgutachten auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen ergänzt und die Auswirkungen der Planung erneut geprüft. Nach der aktualisierten gutachterlichen Prüfung sind wettbewerbliche Auswirkungen auf bestehende Betriebe möglich. Eine Beeinträchtigung der Nahversorgung oder sonstige städtebaulich relevante Auswirkungen werden jedoch nicht festgestellt. Die Gemeinde ist an einem fairen, transparenten und sachlichen Verfahren interessiert und führt dieses entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch. Die eingegangenen Stellungnahmen, die gutachterlichen Unterlagen und die sonstigen Entscheidungsgrundlagen werden berücksichtigt und nachvollziehbar dokumentiert. Im Ergebnis führen die vorgetragenen Belange nicht zu einer Änderung der Planung. Die Gemeinde gewichtet insbesondere die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung, die geordnete Entwicklung des Standortes sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums höher. Ein Anspruch darauf, den bestehenden Markt in seiner bisherigen Form durch die Bauleitplanung zu sichern, besteht nicht.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

Fehleranalyse CIMA-Gutachten 2023

im Licht des rechtskräftigen RROP 2025 des Landkreises Osnabrück

Betroffenes Vorhaben B-Plan Nr. 127 »Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord«, Gemeinde Bohmte	**Erstellt für**
Strittiges Gutachten CIMA-Auswirkungsanalyse, November 2023 (Basis: RROP-Entwurf 2023)	**Maßgebliches Recht** RROP 2025, Landkreis Osnabrück, in Kraft seit 15.01.2026
Weiterzuleiten an Rechtsanwalt zur Verwendung im Einwendungsverfahren	**Stand** Mai 2026

⚠ KERNBEFUND: Das CIMA-Gutachten (Nov. 2023) basiert auf einem RROP-Entwurf, der durch das rechtskräftige RROP 2025 (in Kraft seit 15.01.2026) ersetzt wurde. Das Gutachten ist in zwei zentralen Punkten nicht mehr mit dem gültigen Raumordnungsrecht vereinbar: (1) Die geplante Verkaufsfläche von 1.500 m² überschreitet die RROP-Maximalberechnung von 1.100 m² um 36 %. (2) Das vom CIMA kalkulierte Einzugsgebiet umfasst zu 70 % Gebiete, die das RROP 2025 ausdrücklich ausschließt.

1 1. Ausgangslage und Verfahrenshintergrund

Das vorliegende Dossier dokumentiert die rechtlich relevanten Diskrepanzen zwischen dem CIMA-Auswirkungsgutachten aus November 2023 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 des Landkreises Osnabrück, das seit dem 15. Januar 2026 Rechtskraft besitzt.

1.1 1.1 Die Parteien und das Planvorhaben

Die Gemeinde Bohmte betreibt seit September 2024 das Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 127 'Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord'. Ziel ist die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche an der Dammer Straße/Vinkenburger Weg in Hunteburg. Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand von Hunteburg auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Die SH betreibt in Hunteburg den Hunte Frische Markt (HuMa) als anerkannten Inklusionsbetrieb mit einer Schwerbehindertenquote von 42 Prozent. Dieser Markt liegt rund 700 Meter vom geplanten Edeka-Standort entfernt. Die SH hat über den Rechtsanwalt formmäßig Einwendung gegen den Bebauungsplan eingereicht.

1.2 1.2 Das CIMA-Gutachten und seine Grundlage

Die gesamte raumordnungsrechtliche Legitimation des B-Plans basiert auf der CIMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Dammer Straße/Vinkenburger Weg in Bohmte-Hunteburg, erstellt im November 2023.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

Quelle 1 – CIMA-Gutachten, Seite 30 (wörtliches Zitat, Hervorhebung durch Verfasser)
"Die Gemeinde Bohmte ist gemäß Entwurf des Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Osnabrück (2023) [...] ausgewiesen."

Quelle 2 – CIMA-Gutachten, Abbildung 24 (Bildbeschriftung, wörtlich)
"Quelle: Entwurf des RROP für den Landkreis Osnabrück, 2023"

Das CIMA hat sich damit ausdrücklich auf den ersten Auslegungsentwurf des RROP vom Mai/Juni 2023 gestützt – das früheste Stadium des Planungsverfahrens, noch vor zwei weiteren öffentlichen Auslegungsrunden.

1.3 1.3 Das RROP 2025 und sein Inkrafttreten

Meilenstein	Datum / Quelle
CIMA-Gutachten erstellt (auf Basis RROP-Entwurf 2023)	November 2023
1. Auslegung RROP-Entwurf	Mai/Juni 2023
2. Auslegung RROP-Entwurf	Mai/Juni 2024
3. Auslegung RROP-Entwurf (eingeschränkt)	Februar/März 2025
Satzungsbeschluss Kreistag	30. Juni 2025
Genehmigung durch ArL Weser-Ems	17. Oktober 2025
Beitrittsbeschluss Kreistag zu Maßgaben	15. Dezember 2025
➞ RROP 2025 IN KRAFT (Amtsblatt Nr. 01)	**➞ 15. Januar 2026**
Gemeinde Bohmte: Anerkennung Planentwürfe B-Plan 127	11. März 2026 – 55 Tage nach RROP-Inkrafttreten
Einwendungsfrist B-Plan 127	31. März – 8. Mai 2026
Einwendung Rechtsanwalt	5. Mai 2026

Quelle: Satzung RROP 2025 (Anlage 1, Seite IV–V), Rechtsbehelfsbelehrung RROP 2025, Bekanntmachung B-Plan 127.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

2 2. Die Diskrepanzen im Detail

Im Folgenden werden die fünf wesentlichen Diskrepanzen zwischen dem CIMA-Gutachten (2023) und dem rechtsgültigen RROP 2025 dokumentiert. Jede Diskrepanz wird mit exakten Quellenangaben belegt.

2.1 2.1 Fehler 1: Das Gutachten beruft sich auf ein nicht mehr geltendes Planungsdokument

Das CIMA-Gutachten baut seine gesamte raumordnungsrechtliche Prüfung auf dem RROP-Entwurf 2023 auf. Dieser Entwurf wurde nach drei Auslegungsrunden und umfangreichen Änderungen durch das RROP 2025 ersetzt und ist seither gegenstandslos.

Quelle – CIMA-Gutachten, Seite 31 (wörtlich, Hervorhebung durch Verfasser)

"Das Integrationsgebot des LROP kann dann erfüllt werden, WENN der Ortsteil Hunteburg in einer neuen Fassung des RROP für den Landkreis Osnabrück als 'Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung' aufgenommen WIRD."

Das CIMA hat damit selbst darauf hingewiesen, dass die raumordnungsrechtliche Konformität nur unter einer Bedingung erfüllt ist – nämlich der entsprechenden Festsetzung im künftigen RROP. Diese Bedingung wurde im RROP 2025 zwar erfüllt, aber mit erheblichen Einschränkungen, die das CIMA-Gutachten weder kannte noch geprüft hat.

Quelle – Zusammenfassende Erklärung RROP 2025, Abschnitt 3.2 Buchstabe c

"Bei der Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wurde die Methodik zur Ausweisung angepasst. Statt Zirkelschläge werden nun wirkliche Wegebeziehungen zu Grunde gelegt. Ebenfalls wurden die zugrundeliegenden Werte zu Flächenproduktivität, Kaufkraft und Einwohner aktualisiert."

Rechtliche Bewertung: Die Gemeinde hat die Planentwurfe am 11.03.2026 – 55 Tage nach Inkrafttreten des RROP 2025 – anerkannt, ohne das CIMA-Gutachten auf Konformität mit dem neuen, rechtskräftigen RROP zu prüfen. Dies stellt einen eigenständigen Abwägungsfehler gem. § 1 Abs. 7 BauGB dar.

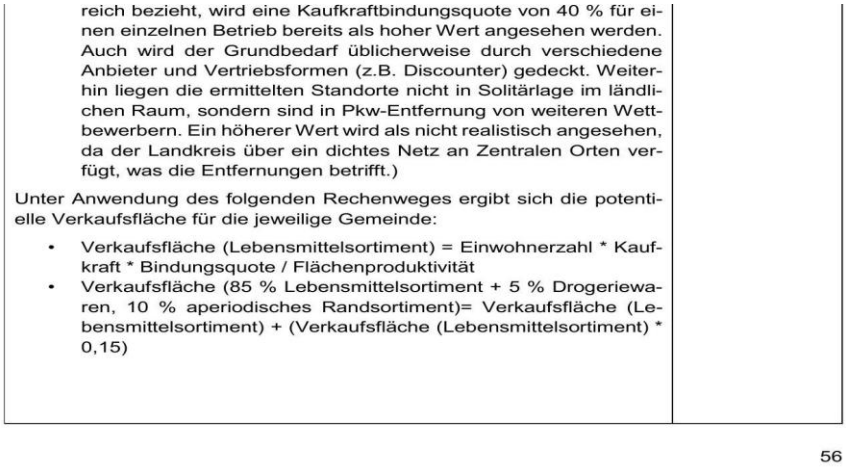
2.2 2.2 Fehler 2: Die geplante Marktgröße überschreitet die RROP-Maximalberechnung um 36 %

Das RROP 2025 enthält in seiner Begründung (Anlage A) eine verbindliche betriebswirtschaftliche Berechnung der maximal tragfähigen Verkaufsfläche für jeden Nahversorgungsstandort. Diese Berechnung ist Teil der rechtsgültigen Festsetzung und bindet die Gemeinde.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

2.2.1 2.2.1 Die Berechnungsformel des RROP 2025

Quelle: RROP 2025 Begründung (Anlage A), Abschnitt 2.3 Ziffer 09, Seiten 55–57



reich bezieht, wird eine Kaufkraftbindungsquote von 40 % für einen einzelnen Betrieb bereits als hoher Wert angesehen werden. Auch wird der Grundbedarf üblicherweise durch verschiedene Anbieter und Vertriebsformen (z.B. Discounter) gedeckt. Weiterhin liegen die ermittelten Standorte nicht in Solitärlage im ländlichen Raum, sondern sind in Pkw-Entfernung von weiteren Wettbewerbern. Ein höherer Wert wird als nicht realistisch angesehen, da der Landkreis über ein dichtes Netz an Zentralen Orten verfügt, was die Entfernungen betrifft.)

Unter Anwendung des folgenden Rechenweges ergibt sich die potentielle Verkaufsfläche für die jeweilige Gemeinde:

- Verkaufsfläche (Lebensmittelsortiment) = Einwohnerzahl * Kaufkraft * Bindungsquote / Flächenproduktivität
- Verkaufsfläche (85 % Lebensmittelsortiment + 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodisches Randsortiment)= Verkaufsfläche (Lebensmittelsortiment) + (Verkaufsfläche (Lebensmittelsortiment) * 0,15)

56

Abb. 1: Berechnungsformel und Parameter aus RROP 2025 Begründung, Anlage A, Seite 56

Die Formel lautet (RROP 2025 Begründung, Anlage A, Seite 56):

- VKF Lebensmittel = Einwohnerzahl × Kaufkraft × Bindungsquote ÷ Flächenproduktivität
- VKF Vollsortimenter = VKF Lebensmittel + (VKF Lebensmittel × 0,15)

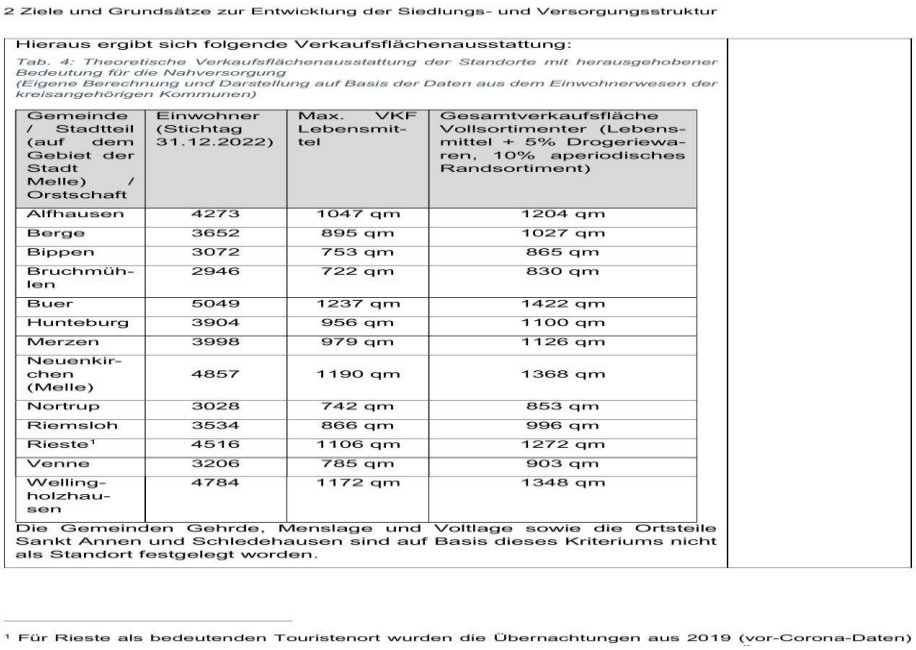
Mit den im RROP 2025 verwendeten Kennzahlen (Flächenproduktivität: 4.557 €/m²; Kaufkraft: 2.791 €/Person; Bindungsquote: 40 %) ergibt sich für Hunteburg:

- Einwohner Hunteburg (Schwege + Welplage + Meierhöfen, Stand 31.12.2022): 3.904
- Max. VKF Lebensmittel: 956 m²
- Max. VKF Vollsortimenter gesamt: 1.100 m²

2.2.2 2.2.2 Tabelle 4 des RROP 2025 – Originalnachweis

Quelle: RROP 2025 Begründung (Anlage A), Abschnitt 2.3 Ziffer 09, Tabelle 4, Seite 57

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026



2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Hieraus ergibt sich folgende Verkaufsflächenausstattung:

Tab. 4: Theoretische Verkaufsflächenausstattung der Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis der Daten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen)

Gemeinde / Stadtteil (auf dem Gebiet der Stadt Melle) / Orstschaft	Einwohner (Stichtag 31.12.2022)	Max. VKF Lebensmittel	Gesamtverkaufsfläche Vollsortimenter (Lebensmittel + 5% Drogeriewaren, 10% aperiodisches Randsortiment)
Alfhausen	4273	1047 qm	1204 qm
Berge	3652	895 qm	1027 qm
Bippen	3072	753 qm	865 qm
Bruchmühlen	2946	722 qm	830 qm
Buer	5049	1237 qm	1422 qm
Hunteburg	3904	956 qm	1100 qm
Merzen	3998	979 qm	1126 qm
Neuenkirchen (Melle)	4857	1190 qm	1368 qm
Nortrup	3028	742 qm	853 qm
Riemsloh	3534	866 qm	996 qm
Rieste[1]	4516	1106 qm	1272 qm
Venne	3206	785 qm	903 qm
Wellingholzhausen	4784	1172 qm	1348 qm

Die Gemeinden Gehrde, Menslage und Voltlage sowie die Ortsteile Sankt Annen und Schledehausen sind auf Basis dieses Kriteriums nicht als Standort festgelegt worden.

[1] Für Rieste als bedeutenden Touristenort wurden die Übernachtungen aus 2019 (vor-Corona-Daten)

Abb. 2: Tabelle 4 aus RROP 2025 Begründung, Anlage A, Seite 57 – Zeile Hunteburg: 3.904 Einwohner, max. 956 qm / 1.100 qm

Parameter	RROP 2025 (rechtsgültig)	Geplanter Edeka (B-Plan 127)
Einwohnerzahl Versorgungsbereich	3.904 (Stand 31.12.2022)	Nicht neu berechnet
Max. Verkaufsfläche Lebensmittel	956 m²	–
Max. Gesamtverkaufsfläche (Vollsortimenter)	1.100 m²	1.500 m²
Abweichung	**–**	**+400 m² = +36 % Überschreitung**

Rechtliche Bewertung: Ein Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche überschreitet die RROP-Maximalberechnung für Hunteburg um 36 %. Da die Gemeinde die Planentwurfe nach Inkrafttreten des RROP 2025 anerkannt hat, ohne diesen Befund zu berücksichtigen, liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungsgebot) vor. Das CIMA-Gutachten enthält diese Berechnung nicht, da sie erst im finalen RROP 2025 eingeführt wurde.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

2.3 2.3 Fehler 3: Das kalkulierte Einzugsgebiet überschreitet den erlaubten Versorgungsbereich

Das RROP 2025 begrenzt das Einzugsgebiet eines Nahversorgungsmarktes in Hunteburg verbindlich auf die Ortschaft Hunteburg (Ortsteile Schwege, Welplage und Meyerhöfen). Diese Begrenzung ist rechtsverbindlich.

Quelle – RROP 2025 Beschreibende Darstellung (Anlage 1), Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 4 (wörtlich)

"Der zu versorgende Bereich für die Ortschaft Hunteburg in der Gemeinde Bohmte besteht aus den Ortsteilen Schwege, Welplage und Meierhöfen."

Quelle – RROP 2025 Begründung (Anlage A), Seite 53 (wörtlich, Hervorhebung durch Verfasser)

"Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes darf den [...] festzulegenden Bereich NICHT ÜBERSCHREITEN. Die Regelung soll sicherstellen, dass die Verkaufsfläche und das Einzugsgebiet eines Vorhabens dem zu versorgenden Bereich entsprechen."

Das CIMA-Gutachten hat demgegenüber folgende Umsatzherkunft kalkuliert (CIMA-Gutachten, Seite 25, Abbildung 22):

Herkunftsgebiet des kalkulierten Umsatzes	Anteil (CIMA 2023)	RROP 2025 erlaubt?
Sonstiges UG Hunteburg (Hunteburg selbst)	~25 %	✓ Ja
Faktischer ZVB Bohmte (Kernort)	~18 %	✗ Nein
Sonstiges UG Bohmte	~5 %	✗ Nein
ZVB Lemförde	~23 %	✗ Nein
ZVB Damme / Sonstiges Damme	~14 %	✗ Nein
Sonstiges Ostercapppeln	~4 %	✗ Nein
Sonstiges Stemwede (NRW)	~6 %	✗ Nein (anderes Bundesland!)
GESAMT ausserhalb erlaubtem Bereich	**ca. 70 %**	**✗ Nein – RROP-widrig**

Rechtliche Bewertung: Das CIMA-Gutachten kalkuliert ca. 70 % des geplanten Umsatzes aus Gebieten, die das RROP 2025 ausdrücklich vom Versorgungsbereich ausschließt. Ein Markt, der wirtschaftlich zu 70 % auf nicht erlaubten Einzugsbereich angewiesen ist, verstößt selbstständig gegen das Kongruenzgebot des RROP 2025, Abschnitt 2.3 Ziffer 09. Dieser Fehler ist unabhängig von der Größenfrage.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

2.4 2.4 Fehler 4: Doppelter Nachweis des Integrationsgebotes schlägt fehl

Das RROP 2025 stellt in seiner Begründung klar, dass für Standorte gem. Ziffer 09 der Vorhabensstandort im Siedlungszusammenhang stehen muss – also 'im Ortskern oder im Zusammenhang mit Wohnbebauung, nicht jedoch auf der grünen Wiese'.

> **Quelle – RROP 2025 Begründung (Anlage A), Abschnitt 2.3 Ziffer 09, Seite 53**
> "Der Vorhabensstandort muss im Siedlungszusammenhang stehen, d.h. im Ortskern oder im Zusammenhang mit Wohnbebauung, nicht jedoch auf der grünen Wiese."

Der geplante Edeka-Standort liegt auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am nördlichen Ortsrand von Hunteburg. Die angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet ('Wethorns Kamp') ist noch nicht errichtet. Das CIMA-Gutachten bezeichnet die künftige Wohnbebauung selbst als 'perspektivisch vorgesehen' (Seite 30). Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wäre diese Voraussetzung nicht erfüllt.

2.5 2.5 Fehler 5: Kartennachweis – RROP-Karte bestätigt Einstufung, aber der Planstandort liegt außerhalb

Die Zeichnerische Darstellung (Anlage 2) des RROP 2025 zeigt Hunteburg mit dem Planzeichen 'N' (gelbes Dreieck) als 'Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung'. Dies bestätigt die Einstufung. Gleichzeitig zeigt die Karte, dass der Planstandort am nördlichen Ortsrand und nicht im zentralen Siedlungsgebiet liegt.

Quelle: RROP 2025 Zeichnerische Darstellung (Anlage 2), Nordteil, Bereich Hunteburg/Bohmte

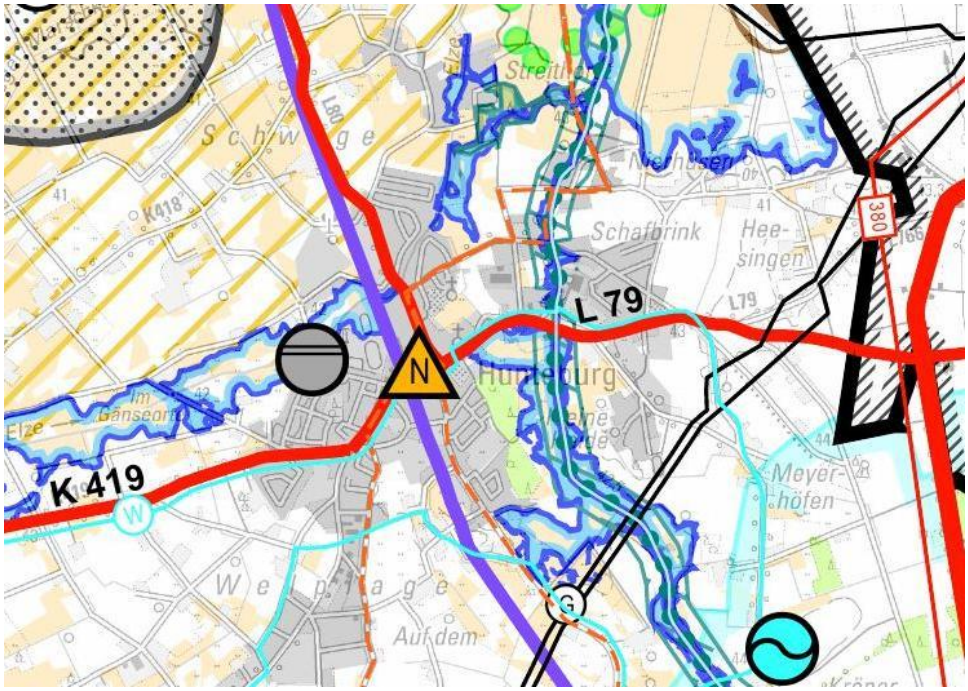


Abb. 3: Ausschnitt RROP 2025 Zeichnerische Darstellung (Anlage 2, Nordteil) – Hunteburg mit Planzeichen 'N' (gelbes Dreieck). Massstab 1:50.000.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

3 3. Synoptische Gegenüberstellung: CIMA 2023 vs. RROP 2025

Aspekt	CIMA 2023 (Annahme)	RROP 2025 (geltendes Recht)	Status
Grundlage RROP	RROP-Entwurf 2023 (1. Auslegung)	RROP 2025 in Kraft seit 15.01.2026	VERSTOSS
Methodik Flächenberechnung	Kreisradien (Luftlinie)	Tatsächliche Wegebeziehungen (aktualisiert)	VERSTOSS
Kennzahlen	Stand 2022 (Entwurf)	Aktualisiert 2022 (Endversion)	BEDINGT
Max. Verkaufsfläche Hunteburg	Nicht berechnet / nicht bekannt	1.100 m² (Tab. 4, Begründung)	VERSTOSS
Geplante Marktgröße Edeka	1.500 m²	Max. 1.100 m² erlaubt	VERSTOSS
Überschreitung Maximalfläche	Kein Befund	+400 m² = +36 %	VERSTOSS
Erlaubter Versorgungsbereich	Grossräumig kalkuliert	Nur Schwege + Welplage + Meyerhöfen	VERSTOSS
Umsatzanteil aus erlaubtem Bereich	Ca. 25 %	100 % gefordert	VERSTOSS
Siedlungszusammenhang	Perspektivische Wohnbebauung	Muss zum Zeitpunkt des Beschlusses bestehen	BEDINGT
Integrationsgebot	Erfüllt (bedingt)	Voraussetzungen in Teilen nicht erfüllt	BEDINGT

4 4. Rechtliche Gesamtbewertung

4.1 4.1 Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungsgebot)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das rechtsgültige Raumordnungsziel – das RROP 2025 – ist seit dem 15. Januar 2026 in Kraft. Die Gemeinde hat die Planentwurfe am 11. März 2026 anerkannt, ohne eine Konformitätsprüfung mit dem neuen RROP durchzuführen und ohne das CIMA-Gutachten zu aktualisieren. Dies stellt einen Verstoß gegen das Anpassungsgebot dar.

4.2 4.2 Abwägungsfehler gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeinde hat bei der Abwägung ein Gutachten zugrunde gelegt, das auf einem überholten Planungsentwurf basiert und die verbindlichen Festsetzungen des RROP 2025 weder kannte noch prüfte. Insbesondere die Maximalflächenberechnung (Tabelle 4, RROP 2025) und die Einzugsgebietsbegrenzung wurden nicht in die Abwägung einbezogen. Dies begründet einen eigenständigen Abwägungsfehler.

Anlage zur privaten Stellungnahme 02 vom 12.05.2026

4.3 4.3 Doppelter RROP-Verstoß

Der B-Plan 127 verstoßt in zwei eigenständig wirkenden Punkten gegen das RROP 2025:

- **Größenverstoß: Geplante Verkaufsfläche 1.500 m² übersteigt die RROP-Maximalberechnung von 1.100 m² um 36 %. (Quelle: RROP 2025 Begründung, Anlage A, Tab. 4, Seite 57)**
- **Einzugsgebietsverstoß: Ca. 70 % des kalkulierten Umsatzes stammen aus Gebieten, die das RROP 2025 ausdrücklich ausschließt. (Quelle: CIMA S. 25 vs. RROP 2025 Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Satz 4)**

Beide Verstöße würden unabhängig voneinander zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen.

5 5. Quellenverzeichnis

Nr.	Dokument	Fundstelle / Verwendung
1	RROP 2025 – Beschreibende Darstellung (Anlage 1)	Abschnitt 2.3 Ziffer 09; Inkrafttreten, Satzung
2	RROP 2025 – Zeichnerische Darstellung (Anlage 2, Nordteil)	Planzeichen 'N' für Hunteburg (Abb. 3)
3	RROP 2025 – Begründung (Anlage A)	Seiten 53–58: Formel, Tabelle 4, Einzugsgebietsbegrenzung
4	RROP 2025 – Zusammenfassende Erklärung	Abschnitt 3.2 Buchstabe c: Methodikänderung Einzelhandel
5	RROP 2025 – Rechtsbehelfsbelehrung	Inkrafttreten 15.01.2026 (Amtsblatt Nr. 01)
6	CIMA Auswirkungsanalyse EDEKA Hunteburg, November 2023	Seiten 25, 30–31: RROP-Verweis, Einzugsgebiet, Umsatzherkunft
7	Bekanntmachung B-Plan Nr. 127 (Gemeinde Bohmte)	Anerkennung Planentwürfe 11.03.2026; Beteiligungsfrist
8	Einwendung Rechtsanwalt vom 05.05.2026	Geltend gemachte Verstöße gegen Raumordnungsrecht