


Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LGLN, Katasteramt Lüchow	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/Luftbild anzubringen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,</p> <p>© 2014  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.</p>	1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG			
1 2 3	<p>Die rechtlichen Bedenken zum B-Plan sind der Stadt Lüchow in einer Sitzung des Verwaltungsausschusses durch den KSA Hannover und den Rechtsanwalt des Landkreises mitgeteilt worden. Es handelt sich zusammengefasst um</p> <p>a) das rückwirkende Inkrafttreten und</p> <p>b) das CIMA-Gutachten und die Sortimentsliste.</p>	1 2 3	<p>Das Verfahren zum Bebauungsplan wird weiterhin durch die Rechtsanwälte begleitet. Die weiteren Verfahrensschritte werden mit ihnen abgestimmt.</p> <p>Das Verfahren wird als ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB durchgeführt, um Verfahrensmängel und Mängel der Abwägung zu beseitigen. Die eigentliche Planung wird nicht berührt. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt werden.</p> <p>Wie bereits in der Begründung beschrieben, wurde für die Stadt Lüchow (Wendland) von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 erstellt, das die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels analysiert, Stärken, Schwächen und Potentiale des Einzelhandelsstandortes Lüchow aufzeigt, die Innenstadt abgrenzt, zentrale Versorgungsbereiche benennt und Entwicklungspotentiale darlegt, eine auf die spezifische Situation in Lüchow (Wendland) angepasste aktuelle Liste der zentrenrelevanten, der</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
			<p>nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstellt, Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufzeigt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Positionierung der Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum in der Region darstellt. Darüber hinaus werden Flächen bzw. Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsansiedlungen geprüft (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang).</p> <p>Entsprechend dem Ergebnis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Standort Seerauer Straße nicht mehr zu erweitern, da sich ansonsten erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt ergeben würden. Im Konzept wird folgendes Ergebnis dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Der Standort ist für die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Die landesplanerischen Vorgaben des LROP (Landesraumordnungsprogramm) können nicht erfüllt werden. - Der Standort ist für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente geeignet, dabei sind auch großflächige Betriebe vorstellbar, um diese in direkter Nähe zum bestehenden Fachmarkt-Standort zu konzentrieren.“ <p>Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Anwendung der Listen der nicht-zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist damit abweichend vom LROP und Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) örtlich verbindlich.</p> <p>Aufgrund der Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist es dringend geboten, den Bebauungsplan Lehmkuhlen zu ändern und eine Beschränkung der zulässigen Sortimente vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Wir vertreten unverändert die Interessen der Udo von Bothmer Immobilien GmbH, An der Marsch 2, 29690 Gilten. Gehörige Bevollmächtigung versichern wir; diese ergibt sich für Sie auch bereits aus dem Verwaltungsgerichtsverfahren 2 A 116/12 VG Lüneburg = 1 LA 49/14 Nds. OVG, an welchem Verfahren die Stadt Lüchow als Beigeladene beteiligt ist.</p> <p>Bereits im Mai 2014 hatten Sie den o.a. Planentwurf neu ausgelegt. Nun hat unsere Mandantin der örtlichen Presse entnommen, dass der Entwurf eines Bebauungsplans „Lehmkuhlen - 2. Änderung und Erweiterung“ noch einmal offengelegt wird, und zwar nunmehr bis zum 25.08.2014. Auch wenn es offenbar "nur" darum geht, diese Bebauungsplanänderung rückwirkend zum 20.12.2012 zu bewerkstelligen, im übrigen klarzustellen, dass ein Vorgängerbebauungsplan für das Plangebiet keine Geltung mehr beansprucht, ist die erneute Offenlegung für unsere Mandantin, die die in dem Planänderungs- und –erweiterungsgebiet Einzelhandelsvorhaben verfolgt, Veranlassung, erneut</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>zu erheben wie folgt:</p> <p>1. Es ist kein triftiger Grund ersichtlich, die Offenlegung auf einen 2-Wochen-Zeitraum zu beschränken. Es ist vielmehr für den Zeitraum offenzulegen, den das Gesetz als Grundsatz vorgibt, also einen Monat.</p>	1	<p>Gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB kann bei einer erneuten Auslegung die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Da die erneute Auslegung als ergänzendes Verfahren durchgeführt wird, um Verfahrensmängel und Mängel der Abwägung zu beseitigen, nicht aber die eigentliche Planung berührt, hat die Stadt die Frist auf zwei Wochen begrenzt.</p>
2	<p>2. Selbst wenn es sich anders verhielte, steht mit dem angestrebten (neuen) Satzungsbeschluss der Plan erneut voll auf dem Prüfstand, und zwar gerade auch des Rates. Der Plan, der im Kern auf einen weitgehenden Ausschluss der angestammten Einzelhandelsnutzungen zielt, genügt indessen nicht dem Abwägungsgebot. Diesem kommt im konkreten Fall eine gesteigerte Bedeutung zu, denn die Stadt will einen vorhandenen, bislang gerade auch ausdrücklich durch ihre Bauleitplanung zugelassenen Bestand überplanen. Das ist nur zulässig, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerade dafür vorliegen, die</p>	2	<p>Wie bereits in der Begründung beschrieben, wurde für die Stadt Lüchow (Wendland) von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 erstellt, das die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels analysiert, Stärken, Schwächen und Potentiale des Einzelhandelsstandortes Lüchow aufzeigt, die Innenstadt abgrenzt, zentrale Versorgungsbereiche benennt und Entwicklungspotentiale darlegt, eine auf die spezifische Situation in Lüchow (Wendland) angepasste aktuelle Liste der zentrenrelevanten, der nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>bisherige Bauleitplanung, auf die der Eigentümer/Nutzungsberechtigte vertraut hat, aufzugeben oder - wie hier - zu Lasten der betroffenen Privaten "herabzuzonen". Die Planbetroffenen besitzen regelmäßig ein schutzwürdiges Interesse, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen nicht ohne detaillierte Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Spezifisch in diesem Zusammenhang ist zu bedenken: Dem Einzelhandelsausschluss, auf den die Planung nach wie vor zielt, kontrastiert merkwürdig die Regelung, die für die Nachbargrundstücke getroffen ist und bleibt. Auf diesen soll der Einzelhandel mit Lebensmitteln zugelassen bleiben, der hier auch bereits nachhaltig ausgeübt wird (Flurstück 28/104: Lidl mit 1.216 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäcker Steinecke; Flurstück 29/80: Netto mit ca. 730 m² Verkaufsfläche und dem Bäcker Bertram). Während der Einzelhandel auf diesen Nachbargrundstücken, die überschlächlich $\frac{3}{4}$ des gesamten Planbereichs ausmachen, zugelassen bleibt, soll er ausgerechnet auf dem von unserer Mandantin erworbenem Grundstück - entgegen der bisherigen Planungsrechtsslage gravierend eingeschränkt werden. Das soll auch noch dergestalt geschehen, dass dort überhaupt nur noch der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist, die in einer sog. Positivliste (also abschließend) ausdrücklich aufgezählt sind.</p>		<p>erstellt, Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufzeigt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Positionierung der Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum in der Region darstellt. Darüber hinaus werden Flächen bzw. Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsansiedlungen geprüft (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang).</p> <p>Entsprechend dem Ergebnis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Standort Seerauer Straße nicht mehr zu erweitern, da sich ansonsten erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt ergeben würden. Im Konzept wird folgendes Ergebnis dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Der Standort ist für die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Die landesplanerischen Vorgaben des LROP (Landesraumordnungsprogramm) können nicht erfüllt werden. - Der Standort ist für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente geeignet, dabei sind auch großflächige Betriebe vorstellbar, um diese in direkter Nähe zum bestehenden Fachmarkt-Standort zu konzentrieren.“ <p>Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Anwendung der Listen der nicht-zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist damit abweichend vom LROP und Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) örtlich verbindlich.</p> <p>Aufgrund der Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist es dringend geboten, den Bebauungsplan Lehmkuhlen zu ändern und eine Beschränkung der zulässigen Sortimente vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden.</p> <p>Die Begründung wurde wie folgt ergänzt: „Das Interesse einzelner Privateigentümer, auf ihrem Grundstück Sortimente anzubieten, die mit der 2. Änderung und Erweiterung ausgeschlossen werden, hat die Stadt Lüchow (Wendland) bewusst zurückgestellt. Die dadurch möglichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches sollen vermieden und der innerstädtische Bereich nicht zusätzlich geschwächt werden. Diese Stärkung der Innenstadt hat für die Stadt Lüchow (Wendland) eine</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
3	<p>Diese Positivliste genügt im übrigen nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO.</p> <p>Ergänzend machen wir auf die Einwände aufmerksam, die wir für unsere Mandantin bereits in dem eingangs erwähnten Klageverfahren gegen den Plan vorgetragen, den die Stadt Lüchow nun nachbessern will. Das ist vor allem in dem Schriftsatz vom 29.11.2013 geschehen, den wir des Zusammenhangs wegen als</p> <p style="text-align: center;">Anlage</p> <p>nachheften. Das, was hier in Ziff. 2 Buchstaben a), c) ausgeführt ist, gilt sinngemäß fort. Der angestrebte Einzelhandelsausschluss ist damit unverändert gerade nicht das Ergebnis einer gerechten, insbesondere die Belange unserer Mandantin in den Blick nehmenden Planung. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Schriftsatz vom 29.11.2013: In der Verwaltungsrechtssache Udo von Bothmer Immobilien GmbH (RAe. Dr. Dehne pp.) beigeladen: Stadt Lüchow (RAe. Semrau pp.) ./. Landkreis Lüchow-Dannenberg (RAe. Dr. Eick pp.) -2A116/12-</p>	3	<p>höhere Bedeutung als das Privatinteresse Einzelner.“</p> <p>In Verbindung mit dem von der CIMA aufgestellten Einzelhandelsentwicklungskonzept, das im Kapitel 6.2 „Sortimentsliste der Stadt Lüchow die Zusammenstellung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erläutert, sind die Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO erfüllt. In dem Konzept werden die besonderen städtebaulichen Gründe, die zu der Aufstellung der Positivliste geführt haben, erläutert. Der Rat hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept wird dieser Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist Bestandteil der Begründung.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>1</p> <p>2</p>	<p>ist mir für die Klägerin, und zwar auch in Auseinandersetzung mit den Schriftsätzen der Beigeladenen vom 30.04.2013 sowie des Beklagten vom 30.09.2013 an folgenden ergänzenden Bemerkungen gelegen: <u>1. Schriftsatz der Beigeladenen vom 30.04.2013</u></p> <p>a) Die Ausführungen zur vermeintlichen Unzulässigkeit der Klage sind unzutreffend; nachdem der Beklagte während des Klageverfahrens in der Sache entschieden hat, ist diese Entscheidung im laufenden Klageverfahren zu überprüfen. Das ist ganz eindeutig und allenthalben nachzulesen (vgl. nur beispielhaft Redeker/von Oertzen, 15. Auflage, Rn 8 zu § 75 VwGO unter Hinweis auf BVerwGE 88, 254).</p> <p>b) Ganz sicher hat der Aufstellungsbeschluss, den die Beigeladene verlautbart, die erforderliche „Anstoßwirkung“ <u>nicht</u> entfalten können. Auch wenn es auf ihn nicht ankommen sollte, würde das gleiche Bedenken wegen der (zweiten) Bekanntmachung der förmlichen Offenlegung am 25.10.2012 gelten, im übrigen auch wegen der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses selbst am 20.12.2012. Weder eine Flurstücks- noch Flurbezeichnung, auch keine Lagebezeichnung und noch nicht einmal ein Straßename ergeben sich aus dem großformatigem, extrem verkleinertem Übersichtslageplan, der Bestandteil der Bekanntmachungen der Beigeladenen ist, insbesondere der Schlussbekanntmachung am 20.12.2012. Nicht einmal ein aktueller die Flurstückszuschnitte richtig darstellender Lageplan wird verwandt, wie der Abgleich mit dem als</p> <p style="text-align: center;">Anlage K 7</p> <p>beigefügtem Plan ergibt. Insoweit liegt die Sache auch anders bei der an jenem Tage (vgl. die rechte Spalte der Elbe-Jetzel-Zeitung vom 20.12.2012) erfolgten Bekanntmachung einer 1. Änderung des Bebauungsplans "Wendlandstraße/ Altmarkstraße". Dort findet sich ein kleinerer Maßstab, aus dem sich Flurstücksbezeichnungen und Straßennamen ergeben,</p>	<p>1</p> <p>2</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund dieser Einwendung wurde das ergänzende Verfahren gem. § 214 (4) BauGB durchgeführt. Ein neuer Lageplan mit eindeutigen Hinweisen auf die konkrete Lage des Plangebietes wurde in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB eingefügt.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
3	<p>im übrigen aber auch die dortige geografische Bezeichnung "Ecke Wendlandstraße/Altmarkstraße".</p> <p>"Lehmkuhlen" ist im übrigen nicht einmal eine Lagebezeichnung, die auch nur in Lüchow bekannt wäre. Verschiedene Versuche, mit Hilfe üblicher Suchprogramme eine Straße oder eine Lage "Lehmkuhlen" in Lüchow zu finden, sind für mich erfolglos verlaufen; auch in unterschiedlicher Kombination lässt sich nicht ermitteln, wo ein Bereich "Lehmkuhlen" in Lüchow auch nur gelegen sein könnte. Man wird nur auf Straßennamen in weit abgelegenen Gemeinden, im übrigen auf die Gemeinde Lehmkuhlen in Schleswig-Holstein verwiesen. D.h.: Unter dem Begriff "Lehmkuhlen" kann sich niemand, schon gar kein auswärtiger Grundstückseigentümer/Bauinteressent etwas vorstellen. Das ist deshalb auch keine "geographische Bezeichnung, die unzweifelhaft deutlich macht, welcher Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden soll".</p> <p>Schon gar nicht wurde, wie ich im Hinblick auf den im Schriftsatz vom 18.11.2013 angekündigten Hilfsantrag bemerke, die Veränderungssperre vom 11.09.2012 am 19.09.2012 wirksam bekanntgemacht, findet sich doch deren räumlicher Geltungsbereich allein beschrieben mit dem "Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Lehmkuhlen, für die der Rat der Stadt (...) die Aufstellung beschlossen" habe.</p> <p>c) Dass § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB dazu führt, dass ein Bebauungsplan auch nicht mehr der Inzidentkontrolle unterliegt, ist mir neu; das habe ich noch nirgendwo vertreten gefunden.</p>	3	Diese Entscheidung obliegt nicht der Stadt als Trägerin der Bauleitplanung.
4	<p><u>2. Schriftsatz des Beklagten vom 30.09.2013</u></p> <p>a) Es besteht sehr wohl ein gesteigertes Abwägungsgebot, wenn ein vorhandener, bislang gerade auch ausdrücklich durch die Bauleitplanung der Gemeinde zugelassener Bestand überplant werden soll. Das findet sich in dem von mir zitierten Urteil des VGH BW auch so ausgeführt. Es müssen hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerade dafür vorliegen, die bisherige Bauleitplanung, auf die der Eigentümer/Nutzungsberechtigte vertraut haben, aufzugeben, gar - wie hier - zu Lasten der betroffenen Privaten "herabzuzonen". Die Klägerin hält</p>	4	Wie bereits in der Begründung beschrieben, wurde für die Stadt Lüchow (Wendland) von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 erstellt, das die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels analysiert, Stärken, Schwächen und Potentiale des Einzelhandelsstandortes Lüchow aufzeigt, die Innenstadt abgrenzt, zentrale Versorgungsbereiche benennt und Entwicklungspotentiale darlegt, eine auf die spezifische Situation in Lüchow (Wendland) angepasste aktuelle Liste der zentrenrelevanten, der

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>deshalb an ihrer Einschätzung fest, dass die Änderung eines Bebauungsplans nur zulässig ist, wenn das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt wird. Die Planbetroffenen besitzen regelmäßig ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Das gilt in gesteigertem Maße, wenn der Bebauungsplan in ein bestehendes Recht zur Bebauung eingreift (vgl. weiter OVG NRW, Urteil vom 18.05.2010, 10 D 92/08.NE).</p> <p>Das alles hat rein gar nichts damit zu tun, ob ein konkreter Bauantrag Auslöser für eine Überplanung ist oder nicht.</p>		<p>nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstellt, Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufzeigt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Positionierung der Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum in der Region darstellt. Darüber hinaus werden Flächen bzw. Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsansiedlungen geprüft (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang).</p> <p>Entsprechend dem Ergebnis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Standort Seerauer Straße nicht mehr zu erweitern, da sich ansonsten erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt ergeben würden. Im Konzept wird folgendes Ergebnis dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Der Standort ist für die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Die landesplanerischen Vorgaben des LROP (Landesraumordnungsprogramm) können nicht erfüllt werden. - Der Standort ist für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente geeignet, dabei sind auch großflächige Betriebe vorstellbar, um diese in direkter Nähe zum bestehenden Fachmarkt-Standort zu konzentrieren.“ <p>Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Anwendung der Listen der nicht-zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist damit abweichend vom LROP und Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) örtlich verbindlich.</p> <p>Aufgrund der Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist es dringend geboten, den Bebauungsplan Lehmkuhlen zu ändern und eine Beschränkung der zulässigen Sortimente vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden.</p> <p>Die Begründung wurde wie folgt ergänzt: „Das Interesse einzelner Privateigentümer, auf ihrem Grundstück Sortimente anzubieten, die mit der 2. Änderung und Erweiterung ausgeschlossen werden, hat die Stadt Lüchow (Wendland) bewusst zurückgestellt. Die dadurch möglichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches sollen vermieden und der innerstädtische Bereich nicht zusätzlich geschwächt werden.“</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
5	<p>b) Es mag sein, dass es eine lässliche Sünde war, bei dem Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplans "Lehmkuhlen" die Erweiterungsfläche (Nordostecke des heutigen Flurstücks 28/104) nicht zu erwähnen. Selbst die zweite Bekanntmachung der Offenlegung, die am 25.10.2012 erfolgte und diese Teilfläche umfassen soll, war indessen nicht geeignet, die interessierte Öffentlichkeit "anzustoßen". Über all das hinaus, was die Klägerin dazu schon vorgetragen hat, mache ich darauf aufmerksam, dass auch diese zweite öffentliche Bekanntmachung</p> <ul style="list-style-type: none"> - die räumliche Erweiterung nicht (textlich) erwähnt, sondern nur davon handelt, die erneute Auslegung sei notwendig, da die Festsetzungen für das Sondergebiet – Einkauf genauer definiert (würden), - die Erweiterungsfläche nur in einer unmaßstäblichen, kaum zu enträtselnden Skizze darstellt", - wobei diese Skizze im übrigen längst obsolete Flurstücksgrenzen wiedergibt, insbesondere noch nicht zur Kenntnis genommen hat, dass sich der Zuschnitt der Grundstücke im Änderungsbereich erheblich geändert hatte (u.a. mit der Folge, dass bereits seinerzeit - entgegen dem Anschein, den die bekanntgemachte Skizze erweckt - die beiden kleineren Flurstücke südlich des Baugrundstücks, von denen eines wohl seinerzeit die Flurstücksbezeichnung 28/103 trug, gar nicht mehr vorhanden waren). <p>Erst die Schlussbekanntmachung, die am 20.12.2012 erfolgte, enthält erstmals eine Klarstellung dahin, dass der Bebauungsplan "Lehmkuhlen" auch räumlich (unter Teilaufhebung eines Bebauungsplans "Nördlich der Tarmitzerstraße"?) erweitert werden soll.</p>	5	<p>Diese Stärkung der Innenstadt hat für die Stadt Lüchow (Wendland) eine höhere Bedeutung als das Privatinteresse Einzelner.“</p> <p>Aufgrund dieser Einwendung wurde das ergänzende Verfahren gem. § 214 (4) BauGB durchgeführt. Ein neuer Lageplan mit eindeutigen Hinweisen auf die konkrete Lage des Plangebietes wurde in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB eingefügt. Es erfolgte ein eindeutiger Hinweis auf die Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplans Lehmkuhlen mit der 2. Änderung und Erweiterung.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
6	<p>c) Was die Abwägung angeht, bemerke ich ergänzend: aa) Ist es eigentlich überhaupt ein zulässiges Regelungsgefüge, wenn der Änderungsbebauungsplan,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ohne von einer Teilaufhebung eines Bebauungsplans "Nördlich der Tarmitzerstraße" auch nur sprechen, jenes Plangebiet und - den Erweiterungs- bzw. Änderungsbereich zu verorten oder gar irgendwelche Abwägungserwägungen zu dieser Überplanung anzustellen, den Erweiterungsbereich nur beschreibt als "Teilfläche des Flurstücks 28/104, die sich derzeit im Bebauungsplan Nördlich der Tarmitzerstraße befindet"? <p>Insoweit und im übrigen gilt: Die Bauleitplanung der Beigeladenen, über die mittelbar gestritten wird, ist auch für einen gutwilligen Betrachter kaum nachzuvollziehen. Die Beigeladene geht von Ausgangsfestsetzungen eines Bebauungsplans "Lehmkuhlen" aus, die bereits für sich genommen eine Vorgeschichte haben, nämlich in der Fassung der 3. Änderung eines (grundsätzlich fremden) Bebauungsplans "Nördlich der Tarmitzerstraße" gelten, verzichtet auf jedwede zeichnerische Festsetzung, erweitert den Ausgangsbebauungsplan um eine Teilfläche, die sie aus dem ansonsten wohl fortgeltenden Bebauungsplan "Nördlich der Tarmitzerstraße" ausschneidet, knüpft für ihre Festsetzungen allein an - wie gerade auch diese Plangeschichte lehrt - häufig wechselnde Flurstücksbezeichnungen an, die sie sogar mit der entscheidenden Bekanntmachung der Offenlegung am 25.10.2012 zeichnerisch noch selbst durcheinander bringt.</p>	6	<p>§ 1 der Satzung wurde wie folgt ergänzt: „Der Bebauungsplan „Lehmkuhlen“, rechtswirksam geworden am 20. Juli 2005, wird geändert und erweitert. Gleichzeitig hebt der Bebauungsplan Lehmkuhlen – 2. Änderung und Erweiterung die in seinem Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplans Nördlich der Tarmitzer Straße und Nördlich der Tarmitzer Straße – 3. Änderung auf und ersetzt sie vollständig.“</p> <p>Die Begründung wurde bereits wie folgt ergänzt: „Die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Lehmkuhlen bezieht sich auf die nordöstliche Ecke des Flurstücks 28/104. Dieses Flurstück ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut, der nordöstliche Teil liegt aber innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans Nördlich der Tarmitzer Straße. Mit der Erweiterung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Lehmkuhlen wird dieses Flurstück in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen und entsprechend dem Bestand als SO Einzelhandel und Verwaltung festgelegt. Die Festsetzungen des Sondergebietes Lehmkuhlen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden für diesen Teilbereich ebenfalls festgesetzt.“</p> <p>Darüber hinaus wurde die Begründung wie folgt ergänzt: „Der Bebauungsplan Lehmkuhlen – 2. Änderung und Erweiterung hebt die in seinem Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplans Nördlich der Tarmitzer Straße und Nördlich der Tarmitzer Straße – 3. Änderung auf und ersetzt sie vollständig.“</p> <p>Im Anhang der Begründung wurde eine Liegenschaftskarte, Gemarkung Lüchow, Flur 5, mit Angabe der einzelnen Flurstücksnummern eingefügt.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
7	<p>Ein relativ gut lesbarer Plan findet sich in der Beiakte A Blatt 9. Hier ergibt sich eindeutig, dass jedenfalls drei Grundstücke südlich angrenzen, die es heute nicht mehr gibt (Flurstücke 28/101, 28/40 und 28/103) und auch schon während der (2.) Planänderung nicht mehr gab. Südlich grenzte ursprünglich das Flurstück 28/98 an. Nicht einmal die Schlussbekanntmachung hat die Weiterentwicklung der Grundstücke auch nur zur Kenntnis genommen.</p> <p>bb) Dem Einzelhandelsausschluss, der im SO-Gebiet 3 gelten soll, kontrastieren zunächst bereits merkwürdig die Regelungen in den SO-Gebieten 1 und 2. In diesen bleibt insbesondere der Einzelhandel mit Lebensmitteln zugelassen, der hier ja auch bereits nachhaltig ausgeübt wird, und zwar wie folgt (vgl. auch die Anlage K 7): auf dem zumindest seit 2011 so zugeschnittenem Flurstück 28/104 Lidl mit 1.216 m² Verkaufsfläche, zu der der Bäcker Steinecke hinzukommt; auf dem Flurstück 29/80 NETTO mit ca. 730 m² und zusätzlich dem Bäcker Bertram. Während der Einzelhandel in diesen SO-Gebieten 1 und 2, die überschläglich $\frac{3}{4}$ des gesamten Planbereichs ausmachen dürften, zugelassen bleibt, soll er ausgerechnet auf dem Grundstück der Klägerin - entgegen der bisherigen Planungsrechtsslage - ausgeschlossen werden. Das soll auch noch dergestalt geschehen, dass dort überhaupt nur noch der Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind, die in einer sog. Positivliste (also abschließend) ausdrücklich aufgezählt sind. An eine solche Positivliste sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht nur die ebenda (Abs. 9) genannten "besonderen", sondern gesteigerte Anforderungen zu stellen. Die Liste der allein zugelassenen Sortimente wird von der Beigeladenen damit begründet, diese würden als nicht zentrenschädlich angesehen, weil sie im allgemeinen nicht der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen und damit keine Beeinträchtigung der Zentralitätsfunktion der Innenstadt darstellen. Eine Begründung, weshalb nicht auch andere, in der Positivliste nicht genannte Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein sollen, ergibt sich daraus aber nicht. Es liegt indessen auf der Hand, dass es über die von der Beigeladenen allein</p>	7	<p>Wie in der Begründung bereits beschrieben, ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 erläutert, wie sich die „Lüchower Liste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zusammensetzt. Im Kapitel 6.2 „Sortimentsliste der Stadt Lüchow“ wird die Zusammenstellung der Sortimente speziell für die Stadt Lüchow (Wendland) detailliert begründet. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat dieses Konzept im Rat in seiner Sitzung am 21.05.2012 beschlossen und setzt es innerhalb der 2. Änderung und Erweiterung um (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang der Begründung). Die Begründung der Zusammenstellung der Sortimente für die Stadt Lüchow (Wendland) im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 liegt damit dieser 2. Änderung und Erweiterung zugrunde. Die Begründung wurde wie folgt ergänzt: „Das Interesse einzelner Privateigentümer, auf ihrem Grundstück Sortimente anzubieten, die mit der 2. Änderung und Erweiterung ausgeschlossen werden, hat die Stadt Lüchow (Wendland) bewusst zurückgestellt. Die dadurch möglichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches sollen vermieden und der innerstädtische Bereich nicht zusätzlich geschwächt werden. Diese Stärkung der Innenstadt hat für die Stadt Lüchow (Wendland) eine höhere Bedeutung als das Privatinteresse Einzelner.“</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>genannten (und damit zugelassenen) nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine Vielzahl weiterer Sortimente gibt, mit denen Einzelhandel betrieben wird, die aber erkennbar ebenfalls nicht-zentrenrelevant sind. Weshalb wird z.B. in der Positivliste das Kfz-Zubehör genannt, aber nicht der Kfz-Handel als solcher (Pkw, motorisierte Zweiräder)? Wieso sollen, um weitere Beispiele zu geben, der Einzelhandel mit Booten beliebiger Art, Bootsartikeln, sonstigen Sportgroßgeräten, z.B. Surfboards, Campingwagen und Wohnmobilen, Brennstoffen/Mineralölerzeugnissen, Öfen, Heizungs- und Lüftungsgeräten im Plangebiet ausgeschlossen sein? Wieso werden Bodenbeläge, Farben, Lacke und Tapeten in der Positivliste genannt, nicht aber Gardinenvorhänge und sonstige Heimtextilien? Gerade in diesem Zusammenhang verweise ich auf das Urteil des VG Düsseldorf vom 25.04.2013 in Sachen 11 K 4589/12. Danach ist eine solche Planung schon nicht gerechtfertigt. Dass sich in der sog. Positivliste Sortimente finden, die anderwärts als geradezu klassische zentrenrelevante Sortimente angesehen werden, sei dabei nur am Rande bemerkt (Antiquitäten, Waffen, Lampen/Leuchten, Sanitärwaren).</p> <p>Es fehlt an jeglichen Anhaltspunkten und einer nachvollziehbaren Begründung dafür, dass die Innenstadt durch die vorgenannten, von der Beigeladenen nicht aufgezählten, indessen erkennbar nicht-zentrenrelevanten Sortimente gefährdet sein könnte. Weshalb lässt die Beigeladene in ihrem Ansatz nicht sämtliche nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu, sondern greift sie bestimmte Sortimente heraus? Auch der Ausarbeitung der CIMA vom 15.03.2012 (Beiakte C) ist insoweit nichts zu entnehmen; gerade danach bedarf es nicht des Ausschlusses des gesamten sonstigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet. Dem füge ich schließlich noch den Hinweis auf das Urteil des VGH BW vom 16.10.2012 (3 S 1191/10) hinzu.</p> <p>Das BVerwG hat zwar entschieden (Beschluss vom 18.02.2009, 4 B 54.08), dass ein Einzelhandelsausschluss in einem Negativ-, aber auch einem Positivkatalog geregelt werden kann. Es ist also einer Gemeinde nicht von vornherein verwehrt, abschließend die Vorhaben aufzuzählen, die mit einem nicht-innenstadtrelevanten Sortiment allein zulässig sind. Dafür bedarf es dann aber einer dementsprechenden, im Einzelfall</p>		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>tragfähigen städtebaulichen Begründung (vgl. ebenda: Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse; vgl. auch Urteil VG Stuttgart vom 16.10.2012, 3 S 1191/10), die ausgewogen und vor allem selbstredend in sich überhaupt erst einmal schlüssig sein muss (vgl. deshalb weiter: OVG NRW, Urteil vom 24.09.2010, 2 D 74/08).</p> <p>Die Aufzählung der Beigeladenen ist auch nicht etwa beispielhaft, sondern erkennbar abschließend. Ihr liegt indessen ebenso erkennbar kein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zugrunde. Wenn allerdings das Sondergebiet in einer ganz bestimmten Weise entwickelt werden soll, hier mit Hilfe der Steuerung eine Positivliste, setzt dies ein umfassendes Konzept mit entsprechenden detaillierten Ermittlungen voraus. Dies allemal auch angesichts des Umstands, dass der Fachmarkt-Standort Seerauer Straße "einen wichtigen Einzelhandelsschwerpunkt in der Stadt Lüchow darstellt" (CIMA-Gutachten März 2012, Seite 64), der überhaupt nur noch ein begrenztes räumliches Potenzial (nämlich das Grundstück der Klägerin) für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe aufweist.</p> <p>Diese Bedenken wiegen besonders schwer in Anbetracht der Begründungserwägungen zum angestammten Bebauungsplan (B-Plan Lehmkuhlen Ld.F. 3. Änderung des B-Plans Nördlich der Tarmitzerstraße). Hier heißt es zur Art der baulichen Nutzung (Beiakte A Blatt 12 f.), dass bewusst Einzelhandelsbetriebe zugelassen würden mit einer bestimmten Größenordnung, wohingegen kleine Läden oder Gemischtwarengeschäfte in die Innenstadt gehörten. Im Plangebiet würden größere Einzelhandelsbetriebe (auch des Lebensmitteleinzelhandels) angesiedelt, die "aufgrund der beengten baulichen Verhältnisse in der Innenstadt keine Möglichkeit haben, sich dort anzusiedeln". Damit würde (ebenda Blatt 13) lediglich ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der den innerstädtischen Bereich nicht nachhaltig schwäche. Das alles gilt nun auch überhaupt erst seit 2005 (Inkrafttreten des Bebauungsplans Lehmkuhlen i.d.F. 3. Änderung des BPlans Nördlich der Tarmitzerstraße: 20.07.2005).</p>		

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
8	<p>cc) Auf die Widersprüchlichkeit der Festsetzungen hatte ich bereits hingewiesen. Liegt nicht aber auch ein Widerspruch darin, dass in den SO-Gebieten 1 und 2 (jeweils Abs. 2 der textlichen Festsetzung § 2 Ziff. 1 bzw. 2) einerseits zugelassen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ein Lebensmittelmarkt , - andererseits ein Einkaufszentrum mit Fachmärkten nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, im Ansatz der Beigeladenen also: ohne Lebensmittelmarkt zulässig sein soll? <p>Wieso soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zwar isoliert (jeweils Abs. 2 Ziff. 1), aber nicht in einem Einkaufszentrum zulässig sein (Abs. 2 Ziff. 2)?</p>	8	<p>Die Begründung wurde wie folgt geändert: „Einkaufszentren sind eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben, die in der Regel innerhalb eines einheitlich geplanten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplexes untergebracht sind. Ein Einkaufszentrum soll entsprechend den Festsetzungen der Satzung zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche mindestens 1.000 m² und maximal 1.500 m² beträgt. Auch für das Einkaufszentrum ist geplant, innerhalb des Plangebietes bauliche Möglichkeiten zu schaffen, die in der Innenstadt nicht zur Verfügung stehen, aber lediglich in dem Rahmen, der den innerstädtischen Bereich nicht nachhaltig schwächt. Ein zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines Einkaufszentrums würde einen großen Teil der zulässigen Verkaufsfläche belegen. Der Charakter eines Einkaufszentrums wäre dann nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines Einkaufszentrums nicht zugelassen.“</p>
9	<p>dd) Der vorhandene Markt im SO-Gebiet 1 hat eine Verkaufsfläche von etwa 1.216 m², der im SO-Gebiet 2 eine solche von 730 m². Die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarkts im SO-Gebiet 1 soll also um 284 m² = rd. 25 %, die des Lebensmittelmarktes im SO-Gebiet 2 um 280 m² = knapp 40 % steigen. Wie reimt sich das indessen mit der Behauptung zusammen, der Lebensmitteleinzelhandel besitze in Lüchow Zentralitätsfunktion und deshalb solle weiterer Lebensmitteleinzelhandel außerhalb des Zentrums (und vorhandener Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden?</p>	9	<p>Wie in der Begründung bereits beschrieben wurde, ist die Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten innerhalb des Plangebietes insbesondere durch die im Osten von Lüchow vorhandenen Wohngebiete begründet. Durch die Bebauungsplanänderung sollen keine neuen Flächen im Bereich der Nahversorgung geschaffen werden, sie werden jedoch für bestimmte Grundstücke nicht ausgeschlossen, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete aufrecht zu erhalten. Die zugelassenen Erweiterungen der derzeitigen Lebensmittelmärkte sollen dazu dienen, die Waren ansprechender und übersichtlicher präsentieren zu können, um die Märkte weiterhin attraktiv für die Kunden gestalten zu können.</p>
10	<p>ee) Wieso werden überhaupt jegliche Gewerbebetriebe ausgeschlossen, ausgenommen solche "in Verbindung mit Einzelhandel"? Welche städtebauliche Rechtfertigung gibt es dafür, das angestammte, 2005 geschaffene SO-Gebiet Einzelhandel und Verwaltung im Teilgebiet 3 seiner bisherigen Kernnutzungen (im Handel) zu entkleiden und nicht einmal beliebiges, auch produzierendes Gewerbe zuzulassen? Was hat die</p>	10	<p>Wie in der Begründung bereits beschrieben wurde, werden sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel zugelassen, sofern der gewerbliche Betrieb dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet ist und ihn ergänzt. Dazu kann ein Werkstättenbetrieb zählen, der in Verbindung mit einer Verkaufsstätte in einem Gebäude untergebracht ist. Prägend für das Plangebiet ist jedoch der Verkauf von Produkten, so dass</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
11	<p>Beigeladene spezifisch dazu wo erwogen, und zwar unter Würdigung auch des Umstands, dass die weitere Umgebung, gerade aber auch Nachbargrundstücke, durch solche gewerbliche Nutzungen (und dementsprechende Festsetzungen) bereits gekennzeichnet sind?</p> <p>d) Abschließend zum Fortsetzungsfeststellungsinteresse, und zwar in dieser und in der Parallelsache 2 A 165/12, dort über den Schriftsatz der Klägerin vom 05.03.2013 hinaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es liegt in dieser Sache (Verpflichtungsklage) offen zu Tage. Würde die Klage daran scheitern, dass seit dem 20.12.2012 ein Bebauungsplan "Lehmkuhlen" in der Fassung einer 2. Änderung gilt, so wären die Aufwendungen, die die Klägerin bis dahin getätigt hat (u.a. Architektenaufwendungen für den Bauantrag, eingeschlossen die Tragwerksplanung und den Wärmeschutznachweis, Baugenehmigungsgebühren, Aufwendungen für die Prüfung der Statik) entwertet, weil das Baurecht dann seit dem 20.12.2012 nicht mehr erlangt werden könnte, bis dahin aber bestand. Im Besitz einer Feststellung des Gerichts, dass die Vorenthaltung der Baugenehmigung bis zum 20.12.2012 rechtswidrig war, würde die Klägerin die Beklagte auf den Ersatz dieser dann entwerteten Aufwendungen in Anspruch nehmen. - Ganz unabhängig davon würde die Klägerin einen Verzögerungsschaden auch dann erleiden, wenn sie mit ihrem Verpflichtungsanliegen Erfolg haben sollte. Diese Bemerkung zielt demgemäß im wesentlichen auf das Fortsetzungsfeststellungsinteresse in der Parallelsache 2 A 165/12. Die rechtswidrige faktische und tatsächliche, zeitweise durch eine als rechtswirksam behauptete Veränderungssperre begründete Vorenthaltung der Baugenehmigung hat das Bauvorhaben der Klägerin um viele Monate zurückgeworfen. Bei Lichte betrachtet hätte die Beklagte binnen dreier Monate über den vollständigen Bauantrag der Klägerin entscheiden müssen; sie hat der Klägerin allerdings weiter darüber hinaus, sogar noch im Oktober 2012, die nachgesuchte Baugenehmigung vorenthalten. Seitdem schiebt die Klägerin nicht nur die Finanzierung ihres bis dahin bereits getätigten Aufwands vor sich her (so wie ich ihn 	11	<p>gewerbliche Betriebe ausschließlich in Verbindung mit Einzelhandel zugelassen werden. Auch für diesen Einzelhandel werden ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Sonstige Gewerbebetriebe können sich in den in Lüchow (Wendland) bestehenden Gewerbegebieten ansiedeln.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Entscheidung hierüber obliegt nicht der Stadt als Trägerin der Bauleitplanung.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: RECHTSANWALT UND NOTAR DR. GRAGES	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>vorstehend skizziert habe), sondern verzögert sich auch der Baubeginn, der Baufortschritt und die Baufertigstellung, damit die Übergabe an den Mieter und die Vereinnahmung der Miete.</p> <p>Ohne dass ich das jetzt bereits im einzelnen darzulegen hätte, ist offenkundig: Es ist jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die Klägerin aufgrund der Vorenthaltung der Baugenehmigung durch den Beklagten bis zum heutigen Tage einen Verzögerungsschaden erleidet, sei es auf Dauer, sei es als Verzögerungsschaden jedenfalls in Form von Zinsaufwendungen bzw. Zinsverlusten. Die Behauptung, die Geltendmachung solcher Schadensersatzansprüche sei "offensichtlich aussichtslos" ist vor diesem Hintergrund nicht haltbar. Dabei habe ich die von der Klägerin behaupteten Schäden nicht - weil sie weder Streitgegenstand sind noch werden können - im einzelnen darzulegen. Ausreichend ist die plausible Behauptung, dass die Klägerin den Beklagten auf Schadensersatz in Anspruch nehmen wird, und zwar wegen der Vorenthaltung des Baurechts bis heute, hilfsweise für die Zeit bis zum Inkrafttreten einer 2. Änderung des Bebauungsplans "Lehmkuhlen" am 20.12.2012, ganz hilfsweise für den Zeitraum, in dem der Beklagte die Bearbeitung des Baugesuchs aufgrund des Zurückstellungsbescheides vom 6.07.2012/der Veränderungssperre vom 11.09.2012 eingestellt hatte.</p>		

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: GRONEBERG VERPACHTUNGS GMBH & CO KG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Als Eigentümer des Grundstücks Seerauer Straße 40 in Lüchow (Flurstück 28 der Flur 5 der Gemarkung Lüchow hatte ich mich bereits mit meinem Schreiben vom 20.05.2014 gegen die o.a. Planung ausgesprochen. Die in diesem Schreiben erhobenen Einwendungen gelten fort, so dass ich sie nun innerhalb der nun neuen laufenden Auslegungsfrist wiederhole. Ich vermisse nach wie vor eine Berücksichtigung meiner Interessen, was die Fortgeltung der angestammten Bauplanung angeht. Mein Schreiben vom 20.05.2014 füge ich Ihnen in der Anlage vorsorglich noch einmal bei.</p> <p>Schreiben vom 20.05.2014: Ich bin Eigentümer des Grundstücks Seerauer Straße 40 in Lüchow (Flurstück 28 der Flur 5 der Gemarkung Lüchow). Auf diesem Grundstück, das ich der Udo-von-Bothmer-Immobilien GmbH aus Gilten an die Hand gegeben habe, sollen vier Fachmärkte und die zugehörigen Einstellplätze entstehen. Die Udo-von-Bothmer-Immobilien GmbH bemüht sich im Einvernehmen mit mir um die Erlangung des Baurechts, mittlerweile vor den Verwaltungsgerichten.</p> <p>Mit der Überplanung, so wie sie sich aus den heute ausliegenden Plänen ergibt, bin ich als Grundstückseigentümer nicht einverstanden. Ich erhebe vielmehr</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>gegen die ausliegenden Pläne. Diese berücksichtigen nicht mein Interesse an der Fortgeltung der angestammten Bauleitplanung. Es gibt auch keinen triftigen städtebaulichen Grund, mein Grundstück in seiner baulichen/gewerblichen Ausnutzbarkeit derart herabzuzonen, wie das nun gleichwohl geschehen soll. Das gilt zumal in Anbetracht des Umstands, dass Einzelhandel auf unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken zugelassen bleibt, dort auch nachhaltig ausgeübt wird. Das bemerke ich insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelsmärkte "Lidl" und "Netto"!</p>	1	<p>Wie bereits in der Begründung beschrieben, wurde für die Stadt Lüchow (Wendland) von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 erstellt, das die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels analysiert, Stärken, Schwächen und Potentiale des Einzelhandelsstandortes Lüchow aufzeigt, die Innenstadt abgrenzt, zentrale Versorgungsbereiche benennt und Entwicklungspotentiale darlegt, eine auf die spezifische Situation in Lüchow (Wendland) angepasste aktuelle Liste der zentrenrelevanten, der nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstellt, Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufzeigt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Positionierung der Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum in der Region darstellt. Darüber hinaus</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: GRONEBERG VERPACHTUNGS GMBH & CO KG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
			<p>werden Flächen bzw. Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsansiedlungen geprüft (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang).</p> <p>Entsprechend dem Ergebnis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Standort Seerauer Straße nicht mehr zu erweitern, da sich ansonsten erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt ergeben würden. Im Konzept wird folgendes Ergebnis dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Der Standort ist für die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Die landesplanerischen Vorgaben des LROP (Landesraumordnungsprogramm) können nicht erfüllt werden. - Der Standort ist für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente geeignet, dabei sind auch großflächige Betriebe vorstellbar, um diese in direkter Nähe zum bestehenden Fachmarkt-Standort zu konzentrieren.“ <p>Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Anwendung der Listen der nicht-zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist damit abweichend vom LROP und Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) örtlich verbindlich.</p> <p>Aufgrund der Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist es dringend geboten, den Bebauungsplan Lehmkuhlen zu ändern und eine Beschränkung der zulässigen Sortimente vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden.</p> <p>Die Begründung wurde wie folgt ergänzt: „Das Interesse einzelner Privateigentümer, auf ihrem Grundstück Sortimente anzubieten, die mit der 2. Änderung und Erweiterung ausgeschlossen werden, hat die Stadt Lüchow (Wendland) bewusst zurückgestellt. Die dadurch möglichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches sollen vermieden und der innerstädtische Bereich nicht zusätzlich geschwächt werden. Diese Stärkung der Innenstadt hat für die Stadt Lüchow (Wendland) eine höhere Bedeutung als das Privatinteresse Einzelner.“</p>