VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN

Teiländerung "Sonderbauflächen Großflächiger Einzelhandel" des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wöllstein – OG Wöllstein

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Projekt 064/ Stand: Juli 2026

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631. 3423-0 | F 0631. 3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teiländerung "Sonderbauflächen Großflächiger Einzelhandel" des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wöllstein – OG Wöllstein 1

1 Ziel der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Wöllstein 3

1.1 Wesentliche Inhalte der Planung 3

1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 3

2 Verfahrensablauf 3

3 Berücksichtigung der Umweltbelange 4

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 4

4.1 Einwendungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und ihre Berücksichtigung 4

4.2 Einwendungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und ihre Berücksichtigung 4

5 Ergebnis der Abwägung und Schlussfolgerung 5

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll u.a. darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1 Ziel der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Wöllstein

Im vollständig bebauten Gewerbegebiet „In der Krummgewann“ in der Ortsgemeinde Wöllstein befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe, die im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Wöllstein als Bestandsstandort der wohnortnahen Grundversorgung eingeordnet werden. Zur Sicherung und Steuerung dieser Einzelhandelsnutzungen wird parallel der Bebauungsplan „In der Krummgewann, 4. Änderung“ aufgestellt. Da die betroffenen Standorte im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist eine punktuelle Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.1 Wesentliche Inhalte der Planung

Gegenstand der Teiländerung ist ausschließlich die Umwidmung dreier bereits genutzter Teilflächen (insgesamt ca. 1,9 ha) von „gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“:

- Fläche 01/01: ca. 0,69 ha (bestehender Lebensmitteldiscounter; Erweiterung/Modernisierung zur Großflächigkeit vorgesehen).
- Fläche 01/02: ca. 0,65 ha (bestehender Lebensmitteldiscounter; Bestandssicherung).
- Fläche 01/03: ca. 0,6 ha (bestehendes Fachmarktzentrum; Bestandssicherung).

Die Teiländerung dient der planungsrechtlichen Absicherung der Bestandsstandorte und der Umsetzung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes (u. a. Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte Wöllstein sowie Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsansiedlungen außerhalb integrierter Lagen). Die konkrete Steuerung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplan; dort sind u. a. Begrenzungen der Verkaufsflächen vorgesehen (Lebensmittelmärkte jeweils bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche; Fachmarktzentrum insgesamt bis max. 1.650 m² Verkaufsfläche, je Betrieb bis max. 550 m² Verkaufsfläche).

1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Rahmen der Teiländerung nicht weiterverfolgt, da es sich um die planungsrechtliche Anpassung bereits bestehender und genutzter Einzelhandelsstandorte handelt. Ziel ist die Sicherung und geordnete Weiterentwicklung am vorhandenen Standort; eine Verlagerung würde den Planungsanlass nicht erfüllen.

2 Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.01.2022 bis 14.02.2022 statt; parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Frist bis 14.02.2022). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.05.2023 bis einschließlich 20.06.2023; die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Die betroffenen Ortsgemeinden haben der Flächennutzungsplanfortschreibung zugestimmt; für die Ortsgemeinde Wöllstein liegt die Zustimmung vom 20.09.2023 vor. Der Verbandsgemeinderat hat die Änderung am 26.09.2023 beschlossen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die Teiländerung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund der Ausgangssituation (bereits bebaute und weitgehend versiegelte Gewerbeflächen) sind durch die Darstellung als Sonderbaufläche keine bzw. nur geringe zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaft sowie auf Tiere und Pflanzen werden insgesamt als gering eingestuft; relevante Wechselwirkungen sind nicht erkennbar. Die Starkregengefährdung des Gewerbegebiets wird gemäß Starkregenkarte als gering beschrieben.

Hinweise zu archäologischen Belangen sind im Rahmen nachgelagerter Erdarbeiten zu beachten: Aus den Geltungsbereichen sind bislang keine Funde bekannt; ein Vorhandensein kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sofern Befunde angetroffen werden, sind diese vor Zerstörung fachgerecht zu dokumentieren und zu sichern (Verursacherprinzip).

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Beteiligungen wurden folgende Anregungen vorgebracht und wie beschrieben berücksichtigt:

4.1 Einwendungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und ihre Berücksichtigung

- Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- **Hinweise und Anregungen, die nicht direkt die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen, sondern auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, die jedoch als sonstige Hinweise / Hinweise für nachfolgende Verfahren aufzunehmen sind:**
  - Archäologische Hinweise der GDKE, Direktion Landesarchäologie:
    - Archäologische Funde können nicht ausgeschlossen werden.
    - Relevanz vor allem für spätere Erdarbeiten, Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen.
- **Hinweise, die zu inhaltlichen / informatorischen Ergänzungen geführt haben**
  - Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge (SGD Süd)
- **Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden, die jedoch keine Änderungen bewirkt haben, da sie entsprechend in der Abwägung anders begründet werden konnten, keine weitere Berücksichtigung erforderten oder in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind oder bereits in der Begründung vorhanden sind:**
  - Einzelhandelsstrukturelle Belange (Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz)
    - Kritische Einschätzung möglicher Verkaufsflächenerweiterungen
    - Hinweise auf mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
    - Hisweis, dass Modernisierung und veränderte Warenpräsentation Beeinträchtigungen auslösen könnten

4.2 Einwendungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und ihre Berücksichtigung

- Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
- **Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und keine Änderung der Planung bewirkt haben:**
  - Belange der Versorgung / Leitungen / Trassenräume (EWR Netz GmbH)
  - Belange der Versorgung / Gasleitungen und Schutzstreifen (Creos GmbH)
  - Belange der Versorgung / Hochspannungsfreileitungen (Westnetz GmbH)
  - Archäologische Belange (GDKE Direktion Landesarchäologie)
  - Landesplanerische Belange / Einzelhandelskonzept (Kreisverwaltung, Abteilung Bauen und Umwelt)

- **Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden, die jedoch keine Änderungen bewirkt haben, da sie entsprechend in der Abwägung anders begründet werden konnten, keine weitere Berücksichtigung erforderten oder in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind oder bereits in der Begründung vorhanden sind:**
  - Belange der Freiflächengestaltung / Bepflanzung / Baumaterialien (Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.)
  - Wasserrechtliche Belange – Schmutzwasser /Niederschlagswasser (SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz)

5 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG UND SCHLUSSFOLGERUNG

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Teiländerung des Flächennutzungsplans als sachgerecht beurteilt. Ausschlaggebend sind die Sicherung der bestehenden Grundversorgungsangebote am Bestandsstandort, die Umsetzung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes (insbesondere Schutz der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich) sowie die städtebaulich geordnete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet. Dem stehen nach den Ergebnissen der Umweltprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen entgegen, da die Flächen bereits bebaut und versiegelt sind und die Änderung im Wesentlichen eine Anpassung der Darstellungen an den Bestand bzw. die geplante Bestandsentwicklung darstellt.