

Hat vorgelegen:

0 9. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

30. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“

Ortsgemeinde Kettig



der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Kettig
Gemarkung:	Kettig
Flur:	16

Genehmigungsfassung

Stand: Oktober 2016

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Begründung zum Flächennutzungsplan		Hat vorgelegen:	Seite II
30. Änderung, Verbandsgemeinde Weißenthurm		09. Nov. 2018	Oktober 2016
Ortsgemeinde:	Kettig	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	
Gemarkung:	Kettig		Flur:

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	2
1.3.1 Standortalternativen.....	2
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	8
1.4.3 Wesentliche Inhalte der Zielabweichungszulassung und des raumordnerischen Entscheids	10
1.4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	11
1.4.5 Schutzgebiete Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz	12
1.4.6 Straßenplanungen	12
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
1.4.8 Geologische Vorbelastungen.....	12
1.4.9 Denkmalschutz	12
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	13
1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	13
1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	13
1.6 Darlegung der Planinhalte	13
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	13
1.7.1 Flächenbilanz.....	14
2 Umweltbericht.....	14
3 Zusammenfassende Erklärung	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:2.500).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1: 2.500).....	1
Abbildung 3: Standorte von Krämer-Pferdesportmärkten in Deutschland.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 5: Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm	7
Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	9
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	2
Tabelle 2: Flächenbilanz	14

Anlagen

Anlage 1: BBE-Auswirkungsanalyse, Kettig Reitsport Krämer (Stand: März 2015)

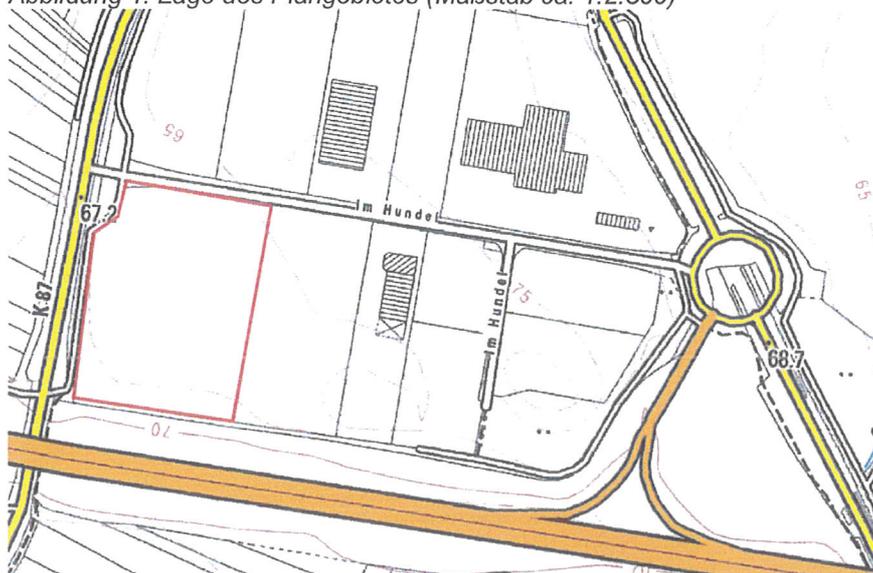
1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 9, westlich des Mittelweges (Kreisstraße K 87) und nördlich der Straße „Im Hundel“.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 1 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:2.500)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1: 2.500)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	15.10.2014	
Zielabweichungszulassung	22.12.2015	
Billigung des Vorentwurfs		
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	16.03.2016	
Raumordnungsentscheid	11.03.2016	
Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes	03.05.2016	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09.05.2016	13.05.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.04.2016	01.06.2016
Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)		
Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Offenlage der Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2016	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	20.07.2016	19.08.2016
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	12.07.2016	
Offenlage des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2016	19.08.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	05.10.2016	
Zustimmungsbeschlüsse durch die Gemeinden		16.12.2016
Feststellungsbeschluss		05.10.2016
Vorlage zur Genehmigung		
Genehmigung		

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 15.10.2014 beschlossen, die 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortsgemeinde Kettig durchzuführen.

Die Fa. Krämer Pferdesport Schmeckenbecher GmbH & Co KG mit Hauptsitz in Hockenheim beabsichtigt in der Ortsgemeinde Kettig den Neubau und Betrieb eines Fachmarktes für Pferdesportartikel. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m², die Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Umfahrungen sowie den Außenanlagen zu schaffen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht wird parallel zu der 30. Änderung des Flächennutzungsplans über den Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kettig „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“, 3. Änderung geschaffen. Der vorbereitende Bauleitplan wird im Parallelverfahren teilfortgeschrieben.

1.3.1 Standortalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, dem Investor die Möglichkeit zu eröffnen, einen Reitsport-Fachmarkt in zentraler, verkehrsgünstiger Lage anzusiedeln.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung und der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet sowie seiner hervorragenden Verkehrsanbindung für einen solchen Markt an.

Das Grundstück, auf welchem der Fachmarkt errichtet werden soll, hat eine Größe von ca. 10.600 m² und ist somit für die vorgesehene Nutzung diesbezüglich geeignet. Es ist zurzeit unbebaut und befindet sich im Eigentum des Investors.

Mit Blick auf das städtebauliche Integrationsgebot, welches das Landesentwicklungsprogramm vorgibt (siehe LEP IV, Z 58), wäre für den geplanten Fachmarkt ein Standort im Innenstadtbereich der Städte Weißenthurm oder Mülheim-Kärlich vorzuziehen.

Da dort jedoch für einen solchen Markt inklusive der notwendigen Stellplätze und Außenanlagen keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, bestehen dort keine Möglichkeiten zur Ansiedlung des Marktes in der vorgesehenen Größenordnung. Weiterhin würde der entstehende Verkehr die angrenzenden schützenswerten Wohnbereiche belasten.

Eine Ansiedlung des Fachmarktes in dem Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich wäre ebenfalls eine wünschenswerte Alternative, da dort bereits eine Reihe von Einzelhandelsmärkten besteht und diese durch das Angebot des vorliegenden Marktes ergänzt werden würden. Jedoch steht auch hier keine entsprechende Fläche zur Verfügung.

Seitens der Krämer Pferdesport GmbH & Co. KG wurden Alternativstandorte auch im weiteren Umfeld geprüft. Es wurde beispielsweise ein Standort in Limburg an der Lahn in Erwägung gezogen. Da von einem Einzugsbereich ausgegangen wird, der durch eine 30- bis 45-Minuten-Fahrzeitzone um den Planstandort zu beschreiben ist, würde ein dort gelegener Standort sich mit den Einzugsbereichen der umliegenden firmeneigenen Fachmärkte Heidesheim und Florstadt stark überschneiden, was aus Sicht der Firmeneigner nicht zielführend und nicht gewollt ist.

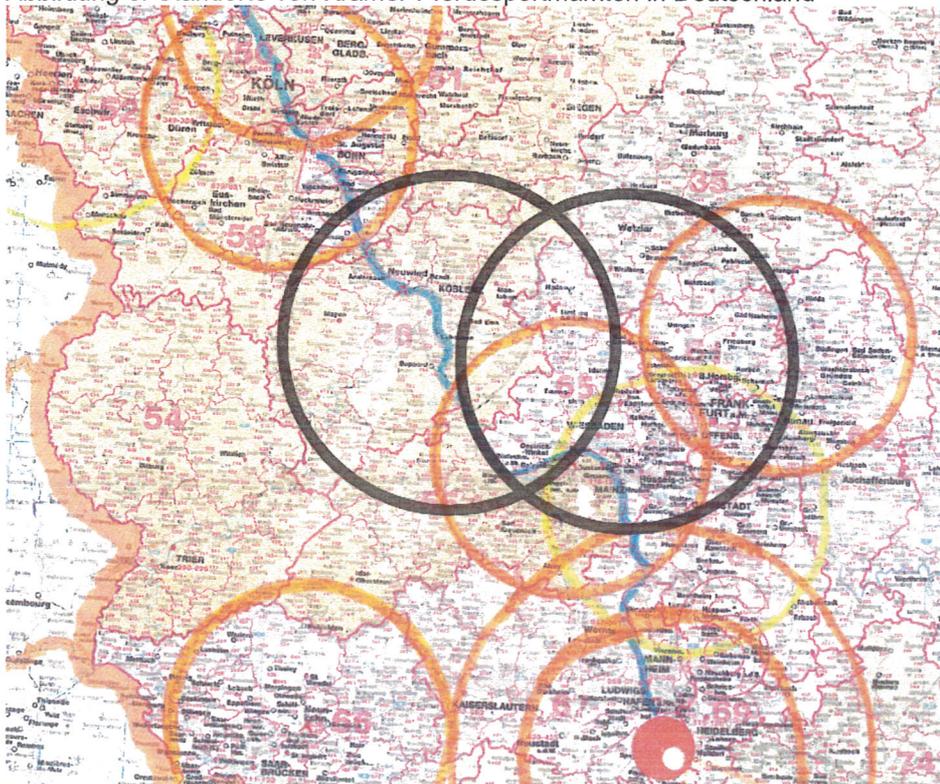
Auf der nachfolgenden Übersichtskarte sind die Einzugsbereiche der Standorte Limburg an der Lahn und Kettig mit grauen Ringen, alle sonstigen bestehenden Standorte in orangen Ringen dargestellt.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 3: Standorte von Krämer-Pferdesportmärkten in Deutschland



Somit kommen weder Planungs- noch Standortalternativen in Betracht.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV beinhaltet die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Bewertung großflächigen Einzelhandels.

In der Gesamtkarte des LEP IV ist das Plangebiet mit keiner Darstellung überlagert. Aufgrund der Maßstäblichkeit der Gesamtkarte ist eine Überlagerung mit anderen Darstellungen, beispielsweise der Darstellung der B9 als großräumige Straßenverbindung, gegeben.

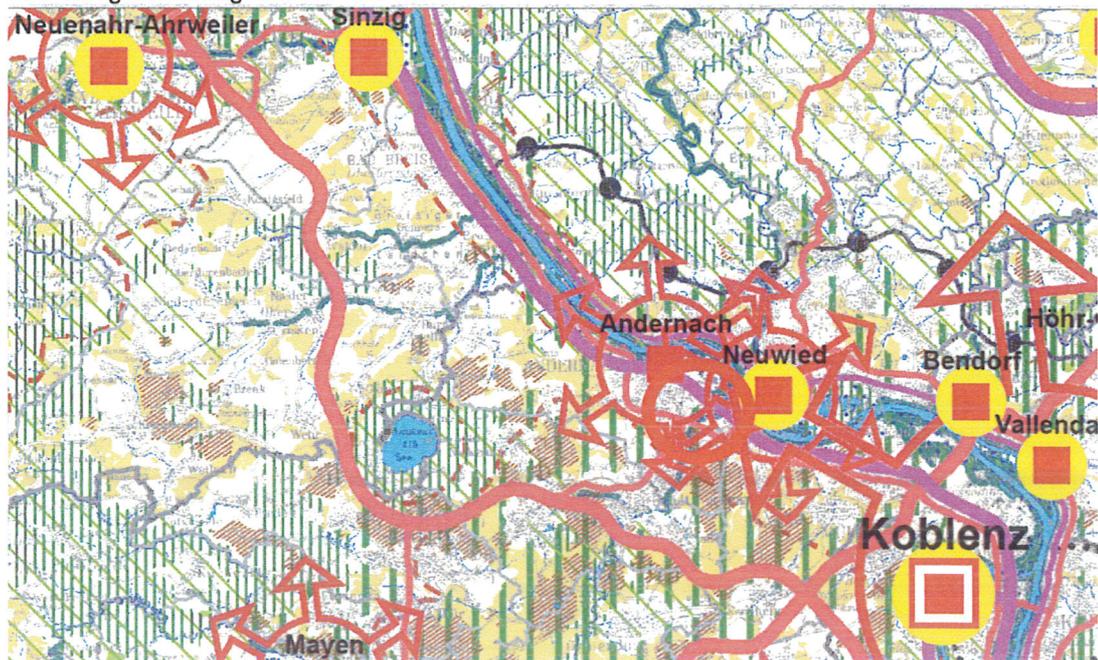
Den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich wird eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum im LEP IV zugeordnet.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Der LEP IV formuliert bezüglich des großflächigen Einzelhandels unterschiedliche **Ziele**, die im Folgenden dargestellt werden.

Weiterhin wird geprüft, ob die vorliegende Planung den Zielen entspricht:

Z 57 (Zentralitätsgebot)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächigen Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom März 2015 wird dazu folgendes formuliert:

„Der Standort ist der Gemeinde Kettig zugeordnet, die keine zentralörtliche Einstufung hat. Damit widerspricht die Bauleitplanung dem Zentralitätsgebot, so dass eine Zielabweichung zu prüfen ist. Diese kann auf das spezialisierte Sortiment des projektierten Betriebes abstellen, das als „Nischenangebot“ von Zielkunden aufgesucht wird, ohne dass die sonstigen Versorgungsbereiche davon tangiert werden“.

Aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Ortsgemeinde Kettig wurde für das Vorhaben eine Abweichung von Z 57 geprüft.

Mit Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord vom 22.12.2015 wurde für die beabsichtigte 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Abweichung von dem landesplanerischen Ziel „Zentralitätsgebot“ (Ziel 57)

gemäß Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (LEP IV) und dem gleichlautenden Ziel 1, Kap. 2.2.5 „Einzelhandel“ des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 zugelassen.

Die Entscheidung ist im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, dem Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur und der Oberen Bauaufsichtsbehörde bei der SGD Nord sowie im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald getroffen worden.

Dem Zielabweichungsantrag konnte entsprochen werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPIG erfüllt sind. Die Abweichung ist demnach zulässig, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm IV und der verbindliche RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 nicht in ihren Grundzügen berührt werden.

Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Die BBE Handelsberatung stellt in ihrer Auswirkungsanalyse dazu dar, dass Ziel 58 nicht tangiert wird, da der projektierte Betrieb überwiegend nicht-innenstadtrelevante Sortimente führen wird.

Dort wird dargelegt, dass von der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² entsprechend der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm ca. 970 m² als nicht-innenstadtrelevant und nur ca. 320 m² als innenstadtrelevant definieren. Von den genannten 320 m² mit innenstadtrelevantem Sortiment erfasst ist auch das Schuh- und Bekleidungs-sortiment, welches ausschließlich auf den Reitsport ausgerichtet ist und somit hauptsächlich von Zielkunden eingekauft wird. Nur ein geringer Anteil von ca. 25 m² der gesamten Verkaufsfläche werden für den Verkauf von typischen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Fachbücher, Videos, Pferdekaleender und Geschenkartikel belegt.

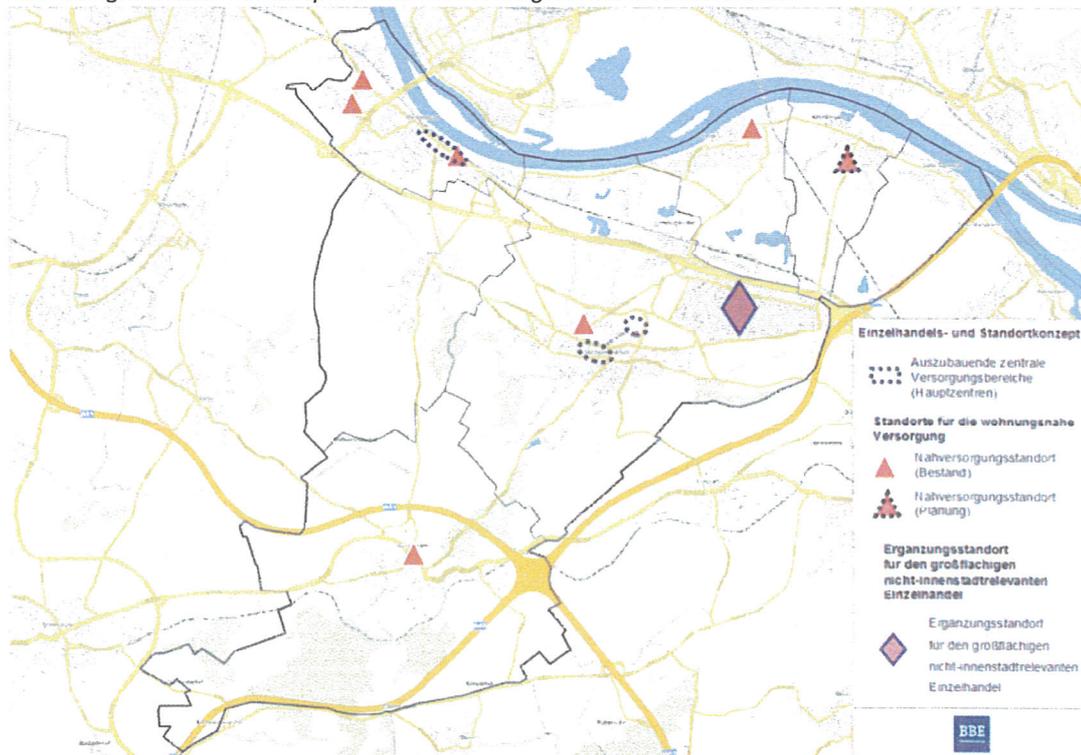
Z 59 (Ergänzungsstandorte)

„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größe zu begrenzen.“

In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung wird dazu folgendes formuliert:

„Für den projektierten Standort „Im Hundel“ wurde keine Funktion als Ergänzungsstandort im Einzelhandelskonzept festgelegt. Da eine solche Ausweisung auch im Widerspruch zu Ziel 57 stehen würde, ist für die anstehende Bauleitplanung auch hier eine Zielabweichung zu prüfen. In diesem Zusammenhang könnte ebenfalls auf die Besonderheiten des geplanten Reitsportfachmarktes abgestellt werden.“

Abbildung 5: Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung, Februar 2011)

Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Krämer Reitsport-Fachmarktes in der Gemeinde Kettig“ der BBE Handelsberatung wird auf Seite 29 aufgeführt, dass für den projektierten Standort keine Funktion als Ergänzungsstandort im Einzelhandelskonzept festgelegt wurde. Da eine solche Ausweisung im Widerspruch zu Ziel 59 stehen würde, ist für die anstehende Bauleitplanung eine Zielabweichung geprüft worden.

Mit Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord vom 22.12.2015 wurde für die beabsichtigte 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Abweichung von dem landesplanerischen Ziel 59 gemäß Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (LEP IV) zugelassen.

Die Entscheidung ist im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, dem Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur und der Oberen Bauaufsichtsbehörde bei der SGD Nord sowie im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald getroffen.

Dem Zielabweichungsantrag konnte entsprochen werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPIG erfüllt sind. Die Abweichung ist demnach zulässig, wenn diese aufgrund ver-

	Hat vorgelegen:	
Begründung zum Flächennutzungsplan	0 9. Nov. 2018	Seite 8
30. Änderung – Verbandsgemeinde Weißenthurm		Oktober 2016
	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	

änderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm IV und der verbindliche RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 nicht in ihren Grundzügen berührt werden.

Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Die möglichen Auswirkungen des geplanten Fachmarktes auf die benachbarten städtebaulich integrierten Bereiche (Ober- und Mittelzentren) werden in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung eingehend untersucht. Zusammenfassend wird dazu folgendes formuliert (S. 29):

„Hierzu konnte mit der vorliegenden Untersuchung aufgezeigt werden, dass eine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden kann. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich ausschließlich auf vergleichbare Anbieter an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. auf den Online/ -Versandhandel, so dass die Versorgungsstrukturen in städtebauliche integrierten Bereichen im Untersuchungsraum nicht tangiert werden.“

Damit findet das Ziel Z 60 Berücksichtigung.

Z 61 (Agglomerationsverbot)

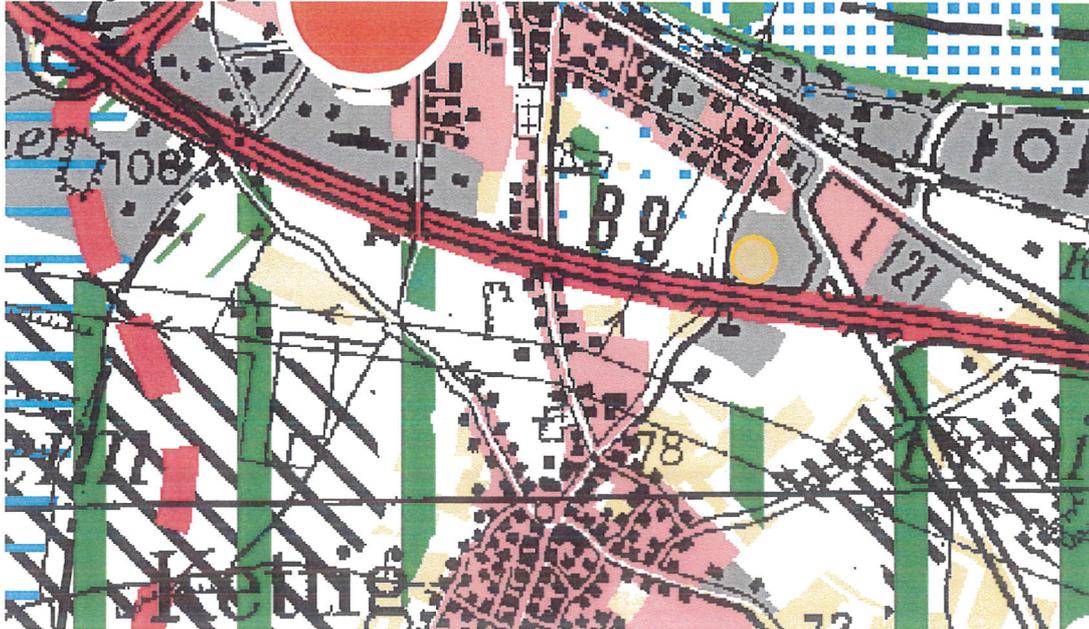
„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

Bei dem vorliegenden Standort in Kettig handelt es sich entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ um ein Gewerbegebiet, in dem bisher Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sind. Da vorliegend nur für den betroffenen Reitsport-Fachmarkt ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich nicht um eine Agglomeration, sondern um einen Einzelstandort. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird zudem eine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt werden. Dem Agglomerationsverbot aus Ziel 61 wird damit entsprochen.

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Kettig folgende Darstellung:

Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



In der Gesamtkarte des RROP MW ist der Ortsgemeinde Kettig keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Die nördlich des Plangebietes angrenzende Stadt Weißenthurm ist als Grundzentrum im Grundnetz dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Weiterhin enthält der Regionale Raumordnungsplan folgende Aussagen zu Kettig:

- Lage im Strukturraumtyp 1 (Hoch verdichteter Raum)
- Gemeinde mit besonderer Funktion: Gewerbe

Im Textteil zum RROP MW werden zum Thema „Einzelhandel“ Grundsätze formuliert, die im Wesentlichen darauf abstellen, dass eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich liegen sollen, die Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe sichergestellt werden soll und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben regionale Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen sind. Weiterhin sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen. Als übergreifendes Ziel wird genannt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen sind (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen zu errichten sind.

Da Kettig keine Zentralitätsfunktion zugewiesen wurde, ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich nicht möglich. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (siehe BBE Gutachten) weist jedoch nach, dass der Sortimentschwerpunkt des

Reitsport-Fachmarktes durch nichtinnenstadtrelevante Sortimente dargestellt wird. Auch für die speziellen Sortimente der Reitsportbekleidung /-Schuhe konnte im Rahmen der durchgeführten Untersuchung aufgezeigt werden, dass ebenfalls keine Innenstadtrelevanz vorliegt.

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind „... alle diejenigen Sortimente, als nichtinnenstadtrelevant anzusehen (sind), die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke PKW-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.“

Die Ansiedlung des Reitsport-Fachmarktes an dem vorgesehenen Standort entspricht diesen Vorgaben.

1.4.3 Wesentliche Inhalte der Zielabweichungszulassung und des raumordnerischen Entscheids

Gemäß § 18 LPIG kann bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, bei denen die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 17 LPIG nicht erforderlich ist, die Landesplanungsbehörde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung vornehmen.

Die Prüfung dient in diesem Kontext der Prüfung der Vereinbarkeit der Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung und der Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Maßnahmen. Ziel ist es, die Raumverträglichkeit der Planung am konkreten Standort zu prüfen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (30. Änderung FNP) wurde in der Sitzung vom 15.10.2014 der Verbandsgemeinde Weißenthurm der Beschluss zur Änderung gefasst mit dem Ziel der Ausweisung des betreffenden Grundstücks als Sondergebiet. Der Bauleitplanung steht das landesplanerische Ziel „Zentralitätsgebot“ (Ziel 57, Satz 1) des LEP IV entgegen, da die Ortsgemeinde Kettig keine zentralörtliche Funktion besitzt, um die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zuzulassen. In diesem Zusammenhang wurde die Abweichung des Ziels Z 57 geprüft und eine Abweichung von den Zielvorgaben mit Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord vom 22.12.2015 zugelassen. Dem Zielabweichungsantrag konnte entsprochen werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen (Festschreiben der max. Verkaufsfläche von 1.300 m², des Betriebstyps und der Sortimente) für die Abweichung erfüllt sind. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ beinhalten diese Voraussetzungen.

Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Krämer Reitsport-Fachmarktes in der Gemeinde Kettig“ der BBE Handelsberatung wird aufgeführt, dass für den projektierten Standort keine Funktion als Ergänzungsstandort im Einzelhandelskonzept festgelegt wurde. Da eine solche Ausweisung im Widerspruch zu Ziel 59 (Ergänzungsstandorte) stehen würde, wurde auch hier eine Zielabweichung geprüft.

Dem Zielabweichungsantrag der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde mit Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord vom 22.12.2015 zugestimmt. Die Voraus-

setzungen zur Abweichung sind dahingehend eingehalten, da es sich hier um kein Sortiment zur Nahversorgung handelt, sondern fachspezifisches Sortiment für einen bestimmten Kundenstamm angeboten wird, der auch keine direkte Konkurrenz zu ähnlichen Sortimentsbetreibern in einem Umfeld von 45-Autofahrminuten bildet. Durch die Kundenfrequentierung des Marktes wird keine erhebliche Auswirkung durch Emissionen verursacht, sodass es zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen im direkten Umfeld kommt.

Der beabsichtigten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Kettig in der Verbandsgemeinde Weißenthurm zum Neubau und Betrieb eines Fachmarktes für Pferdesportartikel mit max. 1.300 qm Verkaufsfläche (VKF) wird unter Berücksichtigung der vorliegend zulässigen Abweichung von Ziel 57 und 59 LEP IV zugestimmt.

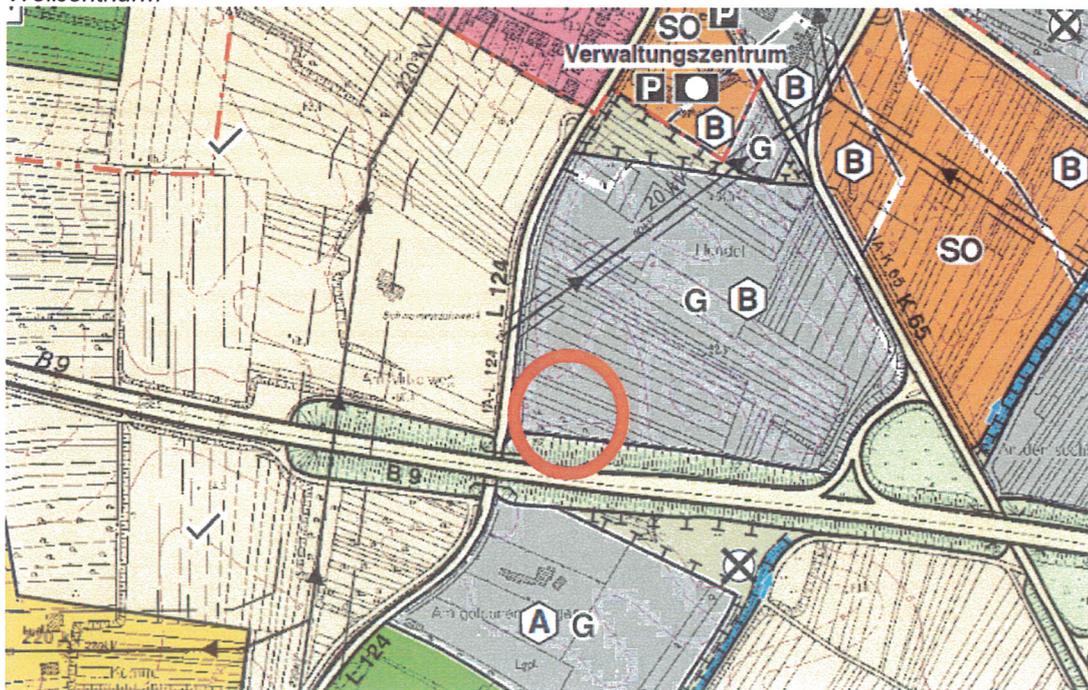
In Anlehnung an den positiven Zielabweichungsbescheid der SGD Nord vom 22.12.2015 ergeht die positive raumordnerische Prüfung vom 11.03.2016 unter folgenden Auflagen:

- In den Bauleitplänen sind die max. Verkaufsfläche von 1.300 m², der Betriebstyp und die Sortimente festzuschreiben,
- Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Ausweisung eines Sondergebietes (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) und die Sicherstellung gesunder Wohn- und die Lärmbeeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu ermitteln und ggfs. ein Folgenbewältigungsprogramm zu erarbeiten.

1.4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind das Plangebiet selbst sowie die daran anschließenden Bereiche als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(ohne Maßstab)

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B9. Südlich daran grenzen ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“ an.

Westlich des Plangebietes, jenseits der dort verlaufenden K87, sind in dem Flächennutzungsplan „Landwirtschaftliche Nutzflächen“ dargestellt.

Nördlich befindet sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Weißenthurm der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung nicht als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen sind, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ zu ändern.

1.4.5 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen.

1.4.6 Straßenplanungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K 87 (Mittelweg) und wird über die Straße „Im Hundel“ erschlossen. Über diese Straße wird die direkte Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 9 hergestellt. Der Mittelweg fungiert als Verbindungsachse zwischen der Stadt Weißenthurm im Norden und der Ortslage von Kettig im Süden. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 9 kann der Standort ein räumlich ausgedehntes Einzugsgebiet erschließen.

Es ist davon auszugehen, dass auch zeitweise höhere Kundenfrequenzen durch die Straße „Im Hundel“ auf die B9 leistungsfähig und ohne Belastung von Altanliegern bewältigt werden können. Die Erschließung ist somit über die bestehenden Verkehrswege sichergestellt.

1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des geplanten Reitsport- Fachmarktes über bereits vorhandene oder herzustellende Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf April 2016). Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

1.4.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist relativ eben beschaffen. Von der Bundesstraße 9 kommend befindet sich eine leichte Hanglage, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Zum Mittelweg befindet sich eine geringe Böschungskante, die eine räumliche Trennung zwischen Gehweg und Plangebiet darstellt.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Krämer Pferdesport Schmeckenbecher GmbH & Co KG.

1.6 Darlegung der Planinhalte

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Fachmarkt Pferdesport“ festgesetzt. Die Art und das Maß wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Kettig konkret festgesetzt.

Verkehrlich erschlossen wird das Vorhabengebiet über die Straße „Im Hundel“, welche in ca. 270 m Entfernung östlich des Plangebietes an die K 96 anbindet, die wiederum unmittelbar an die B 9 angebunden ist. Unweit von Kettig liegen zudem die zwei Autobahnanschlussstellen Koblenz-Nord und Kreuz-Koblenz an die A 48 bzw. die A 61.

Die für den Fachmarkt erforderlichen Stellplätze werden auf den nachfolgenden Planungsebenen nachgewiesen. Sie sind auf dem geplanten Standort herzustellen. Insgesamt sind ca. 100 Stellplätze vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über bereits vorhandene oder herzustellende Leitungsnetze geregelt werden.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Errichtung des Marktes wird höhere Kundenfrequenzen und auch höhere Wechselzahlen auf den vorgesehenen Stellplatzflächen nach sich ziehen, als sie bisher in dem Gewerbegebiet verursacht wurden. Die Kunden werden den Fachmarkt jedoch a-periodisch, d.h. drei- bis viermal jährlich besuchen. Dies ist nicht vergleichbar mit einem Lebensmitteldiscounter, der von seinen Kunden einmal wöchentlich oder öfter frequentiert wird.

Es wird seitens der Fa. Krämer Pferdesport Schmeckenbecher GmbH & Co KG mit ca. 80 Kundenfahrzeugen / Tag gerechnet. Die Belieferung erfolgt ausschließlich während der üblichen Geschäftszeiten.

Für den Bereich Mittelweg wurde nach Stand 2012 eine Querschnittsbelastung durch Kraftfahrzeuge (ohne Fahrräder) von 3.996 in 24 Stunden gezählt. Die Abfahrt zum Kreisverkehr Richtung Weißenthurm nahm mit Stand 2012 ca. 5.581 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden auf. Dadurch ist davon auszugehen, dass die Kfz-Emissionen das heutige Maß zwar überschreiten werden, dies wird jedoch nicht als wesentlich und somit als grundsätzlich zu bewältigen eingestuft. Das Plangebiet ist durch seine Lage in einem gewerblich genutzten Bereich sowie an der B9 bereits vorbelastet. Weiterhin handelt es sich bei dem Plangebiet selbst wie auch bei den umliegenden Bereichen um gewerblich genutzte Flächen und damit um weniger sensible Bereiche, als z.B. reine Wohngebiete. Die nächsten wohnbaulich genutzten Bereiche liegen in

	Hat vorgelegen:	
Begründung zum Flächennutzungsplan	09. Nov. 2018	Seite 14
30. Änderung – Verbandsgemeinde Weißenthurm		Oktober 2016
	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	

ca. 190 m Entfernung nördlich des Plangebietes in der Gemarkung Weißenthurm. Da der Zu- und Abfahrtsverkehr über die Straße „Im Hundel“ und die B9 abgewickelt werden wird, werden diese Wohngebiete von den dadurch entstehenden Emissionen nicht belastet.

Die Öffnungszeiten des Fachmarktes werden ausschließlich wochentags in der Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr liegen. Damit werden in der sensibleren Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr keine Verkehrsgeräusche durch Kunden auftreten.

Hinsichtlich des Schallschutzes wurde Rücksprache mit dem Gutachter gehalten, der seinerzeit, bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans die schalltechnische Untersuchung erstellt hat. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aus 1998, die auch für den Flächennutzungsplan gelten, flossen als flächenbezogenen Schalleistungspegel in die Nutzungsschablonen und Festsetzungen des im Parallelverfahren zu ändernden Bebauungsplanes ein. Mit den darin vorgenommenen Einschränkungen der Emissionen im Plangebiet wurde sichergestellt, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht mehr Immissionen ankommen, als dort zulässig sind. Diese Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt und sind somit weiterhin anzuwenden. Folglich ist bereits festgesetzt, dass auf den einzelnen Flächen nicht mehr emittiert werden darf, als für die Einhaltung der Immissionswerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung zuträglich ist. Aus diesem Grunde ist im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens keine erneute Lärmkontingentierung vorzunehmen. Letztendlich würden diese Ergebnisse dann zu keiner nennenswerten Veränderung der bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 führen. Die Auflagen aus dem Zielabweichungsbescheid bzw. des raumordnerischen Entscheids sind demnach bereits erfüllt. Nach Rücksprache mit der SGD Nord zur erneuten Stellungnahme des Gutachters wurde per E-Mail vom 6.07.2016 mitgeteilt, dass der Auflage 2 aus dem Zielabweichungsbescheid vom 22.12.2015 bzw. des raumordnerischen Entscheids damit (mit der erneuten Stellungnahme des Gutachters) genüge getan ist.

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	10.646
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Fachmarkt Reitsport“	10.646

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Dieser Verfahrensschritt wird hiermit durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die von der vorliegenden Planung berührten Umweltbelange wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen der **Umweltprüfung** zum parallel geänderten Bebauungsplan „Gewerbegebiet 1. Abschnitt, 3. Änderung“ untersucht und bewertet.

Damit wird eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung sichergestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung soll Planungsrecht für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Fachmarkt Reitsport“ zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Reitsport schaffen. Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.300 m² ist der zu errichtende Markt als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Änderung des am Standort bestehenden Planungsrechtes wurde im Zuge eines vereinfachten Raumordnerischen Verfahrens nach § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG geprüft, damit keine negativen Beeinträchtigungen für die Ortsgemeinde oder die umliegenden Gemeinden eintreten. Der Antrag der Verbandsgemeinde vom 28.05.2016 ist am 05.06.2015 bei der unteren Landesplanungsbehörde eingegangen. Nach Prüfung der Unterlagen wurde das Verfahren

zur raumordnerischen Prüfung am 16.06.2015 eingeleitet. Aufgrund der Verletzung eines Zieltes des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde am 28.08.2015 die Zulassung einer Abweichung vom Zentralitätsgebot (Z 57) beantragt. Bis zur Entscheidungsfindung über den Antrag der Zielabweichung wurde die vereinfachte raumordnerische Prüfung unterbrochen und nach Eingang des positiven Zielabweichungsbescheides vom 22.12.2015 zum Abschluss gebracht. Das Ergebnis lag zum 11.03.2016 vor.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit den nachfolgenden Planungsschritten durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitpunkt
Beschluss durch die OG Kettig zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet 1. Abschnitt"	15.10.2014
Billigung des Vorentwurfs zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	16.03.2016
Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes	03.05.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09.05.2016 - 13.05.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.04.2016
Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	- 01.06.2016
Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Offenlage der Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	20.07.2016 - 19.08.2016
Bekanntmachung der Offenlage des Flächennutzungsplanes	12.07.2016
Offenlage des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2016 - 19.08.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	05.10.2016
Feststellungsbeschluss	05.10.2016
Zustimmungsbeschlüsse durch die Gemeinden	16.12.2016

In der Sitzung vom 15.10.2014 hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet 1.Abschnitt“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.05.2016.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte:

Frühzeitige Informationen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 09.05.2016 – 13.05.2016 haben die Planunterlagen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm nach Bekanntmachung am 03.05.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Hat vorgelegen:

Begründung zum Flächennutzungsplan

09. Nov. 2018

Seite 17

30. Änderung – Verbandsgemeinde Weißenthurm

Oktober 2016

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Mit Schreiben vom 11.05.2016 wurde eine Stellungnahme mit Bedenken eines Eigentümers aus Weißenthurm vorgetragen. Eine Begründung zum Einwand der Planänderung wurde trotz Erinnerung seitens der Verwaltung nicht vorgelegt, sodass sich keine Auswirkungen für das Planvorhaben ergeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 28.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Behördenbeteiligung verlief im Zeitraum vom 28.04.2016 – 01.06.2016.

Die Stellungnahme der **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** wurde von den Fachbereichen Landesplanung und Natur, Wasserwirtschaft abgegeben. Zur Natur und Wasserwirtschaft wurden keine Bedenken geäußert.

Der **Fachbereich Landesplanung** regte an, dass in den Planunterlagen die max. Verkaufsfläche, der Betriebstyp und die Sortimente festgeschrieben werden sollten. Ebenso soll der Zusatz „Zweckbestimmung Einzelhandel Fachmarkt Reitsport“ als Konkretisierung und die Vereinheitlichung der Bezeichnung in allen Unterlagen vorgenommen werden. Ebenfalls wurde angeregt, dass die Sicherstellung gesunder Wohn- und die Lärmbeeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnnutzungen ermitteln und ggf. Maßnahmen erarbeitet werden sollen.

Die Planunterlagen wurden um den Zusatz „Zweckbestimmung Einzelhandel Fachmarkt Reitsport“ und die max. Verkaufsfläche ergänzt sowie die Inhalte zu den Sortimenten konkretisiert. Die Prüfung, ob die Ansiedlung des Fachmarktes zu negativen Lärmauswirkungen führt, wurde im Schallschutzgutachten von 1998 sowie in der aktuellen Stellungnahme des Gutachters vorgenommen und soweit bestätigt, dass die Festsetzungen durch die vorliegende Änderung unberührt blieben und somit weiterhin anzuwenden sind.

Der **Fachbereich Bauleitplanung** teilte mit, dass die BBE-Auswirkungsanalyse den Planunterlagen als Anlage beigelegt werden sollte. Ebenso wurde angeregt, dass die Zweckbestimmung mit dem Zusatz „Zweckbestimmung Einzelhandel Fachmarkt Reitsport“ konkretisiert und in den Planunterlagen einheitlich dargestellt werden sollte.

Die Planunterlagen wurden um die Anlage des BBE-Gutachtens erweitert. Der Zusatz der „Zweckbestimmung Einzelhandel Fachmarkt Reitsport“ wurde in allen Planunterlagen ergänzt und als Planzeichen eingefügt.

Die **Stadtverwaltung Neuwied** hat im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 18 LPlG eine Stellungnahme eingereicht, auf die im Beteiligungsverfahren verwiesen wird und besagt, dass die Ansiedlung des Fachmarktes im Hinblick auf das Zentralitätsgebot negativ bewertet wird. Aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion der OG Kettig und der Großflächigkeit des Vorhabens würde das Zentralitätsgebot nicht erfüllt.

Dem Hinweis der Stadtverwaltung Neuwied, dass das Zentralitätsgebot (Z 57) aufgrund der Funktion der Ortsgemeinde und der Großflächigkeit des Vorhabens nicht erfüllt würde, konnte

durch den positiven Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord vom 22.12.2015 vom Ziel abgewichen werden. Solange die Voraussetzungen des Bescheids erfüllt werden, ist die Zulassung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Über die Stellungnahmen der Behörden beriet der Verbandsgemeinderat am 23.06.2016 und beschloss die Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zeitraum der Offenlage vom 20.07.2016 – 19.09.2016 sind mit Bekanntmachung vom 12.07.2016 keine weiteren Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 13.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Behördenbeteiligung verlief im Zeitraum vom 20.07.2016 – 19.08.2016.

Die Stellungnahme der **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** wurde von den Fachbereichen Landesplanung und Natur, Wasserwirtschaft abgegeben. Zur Natur und Wasserwirtschaft wurden keine Bedenken geäußert.

Die Fachbereiche Landesplanung und Bauleitplanung äußerten sich erneut zur Konkretisierung der Zweckbestimmung in den Planunterlagen. Die Anpassung wurde redaktionell vorgenommen.

Die **Stadtverwaltung Neuwied** wiederholte ihre bereits im Schreiben vom 20.05.2016 eingereichte Stellungnahme, dass das Zentralitätsgebot negativ bewertet wurde. Somit wurde diese Stellungnahme im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut gewürdigt und beschlossen, dass die Zielabweichung von Z 57 von der Oberen Landesplanungsbehörde zugelassen wurde. Das Abwägungsergebnis der Oberen Landesplanungsbehörde wird von der Verbandsgemeinde mitgetragen.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Auf der Sitzung am 05.10.2016 beriet der Verbandsgemeinderat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu.

Da keine inhaltlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes nach der Abwägung erforderlich waren, fasste der Verbandsgemeinderat den Feststellungsbeschluss in gleicher Sitzung.

Nach Zustimmung der Städte und Ortsgemeinden nach § 67 Abs. 2 GemO RLP wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1: BBE-Auswirkungsanalyse, Kettig Reitsport Krämer (Stand: März 2015)

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Verfahrensvermerke:

Planänderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat hat am 15.10.2014 die Durchführung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet, 1. Abschnitt“, Kettig, beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 03.05.2016 (Ausgabe-Nr. 18/2016).

Weißenthurm, den 06.05.2016



Georg Hollmann
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit von Montag, den 09.05.2016, bis Freitag, den 13.05.2016 (einschließlich), statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.05.2016 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 18/2016).

Weißenthurm, den 02.06.2016



Georg Hollmann
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von Montag, den 28.04.2016, bis einschließlich Mittwoch, den 01.06.2016.

Weißenthurm, den 02.06.2016



Georg Hollmann
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 5 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit von Mittwoch, den 20.07.2016, bis einschließlich Freitag, den 19.08.2016.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 12.07.2016 im Bekanntmachungsorgan „Blick-aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 28/2016) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weißenthurm, den 22.08.2016



Georg Hollmann
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 05.10.2016.



Weißenthurm, den 06.10.2016

Georg Hollmann
Bürgermeister

Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnen.



Weißenthurm, den 16.12.2016

Georg Hollmann
Bürgermeister

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 09.11.18, Az. 63P610-12 die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 09.11.2018



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Dorothea Langowski

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 30, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt, Begründung und Auswirkungsanalyse, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den 20.11.2018



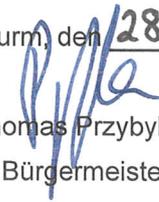
Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Flächennutzungsplanänderung ist am 27.11.2018 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe 48/2018) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 30. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den 28.11.2018




Thomas Przybylla
Bürgermeister