

Verbandsgemeindeverwaltung
Winnweiler
Eing.: 14. Aug. 2017
Az. Boll.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Gegen Empfangsbekanntnis

Verbandsgemeinde Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

07.08.2017

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
14-433-11:41 DON.VG 18.04.2017
Winnweiler/Lohnsfeld
Bitte immer angeben!

Ansprechpartner/-In / E-Mail
Gabrielle Zebe
gabrielle.zebe@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06321 99-2230
06321 99-3-2230

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schäferdelle“ der Ortsgemeinde Lohnsfeld

Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 (3) Landesplanungsgesetz (LPIG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Verbandsgemeinde Winnweiler im Gewerbegebiet „Schäferdelle“ Flächen für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Mit der Änderung der Bauleitplanung soll die Verlagerung und Erweiterung des in der Ortsgemeinde Winnweiler bestehenden Lebensmittelmarkts der Fa. NETTO ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche (VKF) soll im Zuge der Verlagerung von ca. 800 m² auf ca. 1.000 m² erweitert werden. Darüber hinaus soll die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² VKF sowie eines Drogeriemarktes mit 700 m² VKF ermöglicht werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2006) wird der Vorhabenstandort als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung soll in eine Son-

1/26

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr





derbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewidmet werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst für den Teilbereich Sondergebiet Einzelhandel ca. 3 ha.

Der Bauleitplanung stehen die landesplanerischen Ziele Z 57 „Zentralitätsgebot“, Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ sowie Z 61 „Agglomerationsverbot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV aus dem Jahr 2008 entgegen. Die Verbandsgemeinde will jedoch an ihrer Planung festhalten und hat mit Schreiben vom 18.04.2017 die Zulassung einer Zielabweichung für die genannte Bauleitplanung bei der oberen Landesplanungsbehörde beantragt.

Die Umsetzung des Ziels Z 58 des LEP IV unterliegt der Mitwirkung der Regionalplanung. Die landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel finden ihre regionalplanerische Konkretisierung insbesondere im Ziel Z_N 12 „Integrationsgebot“ im Fachkapitel II.1.4 „Großflächiger Einzelhandel“ des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Westpfalz aus dem Jahr 2012. In die beantragte Abweichungszulassung wird daher auch das genannte Ziel des RROP Westpfalz einbezogen.

Das Zielabweichungsverfahren nach § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 8 (3) und 10 (6) Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde am 12.05.2017 eingeleitet. In der Beteiligungsphase wurde in zwei begründeten Fällen um Fristverlängerung gebeten, die bis zum 21.07.2017 gewährt wurde.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und der oberen Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz mit folgendem Ergebnis geprüft:



Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schäferdelle“ wird die Abweichung von den raumordnerischen Zielen des LEP IV und des RROP Westpfalz unter den folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

- 1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf maximal 1.700 m² zu begrenzen.**
- 2. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter der Fa. NETTO ist auf maximal 1.000 m² zu begrenzen.**
- 3. Die Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt ist auf maximal 700 m² zu begrenzen.**
- 4. Der Bereich des Lebensmitteldiscounter und des Drogeriemarktes ist im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen.**
- 5. Durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass im übrigen Bereich des „Gewerbegebiets Schäferdelle“ weiterer Einzelhandel ausgeschlossen wird.**



BEGRÜNDUNG

Das seit 25.11.2008 verbindliche Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV legt für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Z 57 fest, dass diese nur in den zentralen Orten zulässig sind (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² VKF sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Ausnahmsweise können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.600 m² VKF zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nach Z 58 LEP IV nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die Zentralen Versorgungsbereiche (Z 58 LEP IV) sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Nach Ziel Z 61 LEP IV ist der Agglomeration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Dies kann z.B. durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung erfolgen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens war zu prüfen, ob von diesen verbindlichen Zielen der Raumordnung eine Abweichung zugelassen werden kann. Dazu wurden das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, das Ministerium des Innern und für Sport, das Referat 43 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, die Planungsgemeinschaft Westpfalz, der Landkreis Donnersbergkreis und der Landkreis Kaiserslautern sowie die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz um Stellungnahme gebeten. Diese haben sich wie folgt geäußert:

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Referat 8403, erteilt das Einvernehmen zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des



LEP IV mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche für den zweiten Lebensmittelmarkt auf 1.000 m² begrenzt wird.

Es lägen neue Tatsachen und Erkenntnisse vor, die eine Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar erscheinen ließen und das LEP IV in seinen Grundzügen nicht berührten. Bei dem Netto-Markt, der verlagert werden soll, handele es sich um einen bereits seit vielen Jahren am Standort Winnweiler bestehenden Betrieb. Die Verlagerung solle erfolgen, um einem benachbarten gewerblichen Unternehmen die Möglichkeit zu eröffnen, dringend benötigte zusätzliche Produktionsflächen zu schaffen. Dieses Unternehmen (Integrationsbetrieb) verfüge über ca. 100 Mitarbeiter, von denen eine große Zahl schwerbehindert sei. Ohne die Arrondierung der Flächen des Netto-Markts seien die geschäftliche Expansion und der wirtschaftliche Erfolg dieses Betriebs gefährdet. Durch die Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in das Gewerbegebiet „Schäferdelle“ könnten wesentliche Ziele der Raumordnung, insbesondere die wirtschaftliche und soziale Weiterentwicklung des Raums und eine entsprechende Sicherung von Arbeitsplätzen auch für sozial und gesundheitlich benachteiligte Personen, erreicht werden.

Zugleich werde die nachhaltige Daseinsvorsorge unterstützt und die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit Produkten und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs gemäß Grundsatz 56 des LEP IV gewährleistet. Auch sei im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Winnweiler das Gewerbegebiet „Schäferdelle“ am südlichen Ortsrand von Winnweiler als Standort für den zu verlagernden Netto-Markt empfohlen. Der Standort befinde sich auf Gemarkung der Ortsgemeinde Lohnsfeld und sei verkehrlich gut erreichbar. Außerdem liege er nahe zu den relativ einwohnerstarken Gemeinden Winnweiler, Lohnsfeld und Münchweiler. Es komme hinzu, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte von Winnweiler keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben vorhanden seien. Durch die Verlagerung des Netto-Markts sei das LEP IV nicht in seinen Grundlagen berührt, so dass die Abweichung von Zielen als vertretbar angesehen werden könne.



Nach Angaben der Gemeinde bestehe ein erheblicher Bedarf für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts, gerade im Hinblick auf die Schließung des Schlecker-Markts. Die Versorgung der Bevölkerung mit Drogerieartikeln könne im Wettbewerb der Standortkommunen eine bedeutsame Stellung einnehmen. Eine entsprechende strategische Ausrichtung der Verbandsgemeinde Winnweiler im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung auf die Ziele der Raumordnung sei nachvollziehbar und vertretbar.

Gleichwohl erscheine es zur Vermeidung zunehmender Agglomerationen gemäß Ziel 61 des LEP IV erforderlich, die Verkaufsfläche des zweiten geplanten Lebensmittelvollsortimenters zu beschränken. Mit Ziel 61 solle der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegengewirkt werden. Damit sollten städtebaulich nicht geordnete Häufungen von großflächigem Einzelhandel vermieden werden, gerade im Kontext des städtebaulichen Integrationsgebots nach Ziel 58 LEP IV zum Erhalt vitaler innerstädtischer Funktionen. Im Hinblick auf diese für die Raumordnung essentielle Zielsetzung werde eine Beschränkung der Verkaufsfläche des zweiten Lebensmittelmarktes auf 1.000 m² für empfehlenswert gehalten.

Es sei außerdem zu beachten, dass Ziel 57 des LEP IV großflächigen Einzelhandel in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur ausnahmsweise zulasse, wenn die Gemeinde mehr als 3.000 Einwohner zähle und die Verkaufsfläche maximal 1.600 m² betrage. Außerdem müsse das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich sein. Die Ortsgemeinde Lohnsfeld falle mit ihren 923 Einwohnern nicht unter diese Ausnahmeregelung. Bei einem Abweichen auch von dieser Norm wäre das LEP IV jedoch in seinen Grundzügen berührt.

Das **Ministerium des Innern und für Sport, Referat 382**, hat im Verfahren keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Obere Bauaufsichtsbehörde (Referat 43) der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd** stellt fest, dass der Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Winnweiler,



die zur Realisierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe geändert werden müsste, die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (Integrationsgebot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) des LEP IV entgegenstehen. Aus städtebaulicher Sicht sei es bedauerlich, dass im Ortszentrum von Winnweiler kein geeigneter Standort verfügbar sei, da Drogerie- und Lebensmittelmärkte grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich errichtet werden sollten. Aufgrund der konkreten Situation vor Ort (Erweiterungsbedarf eines dem Lebensmitteldiscounter benachbarten Betriebs, keine geeigneten Grundstücke in der Ortsmitte) sei der gewählte Standort im vorliegenden Einzelfall jedoch ausnahmsweise städtebaulich vertretbar.

Der Standort befinde sich zwar auf der Gemarkung von Lohnsfeld, einer Gemeinde mit ca. 900 Einwohnern, könne dem Grundzentrum Winnweiler jedoch funktional zugeordnet werden, da er im interkommunalen Gewerbegebiet Winnweiler/Lohnsfeld liege und direkt an die Gemarkung Winnweiler anschließe. Außerdem sei der Standort verkehrlich gut angebunden und für das Grundzentrum auch fußläufig gut erreichbar. Hinzu komme die zentrale Lage im Gebiet der Verbandsgemeinde.

Der Standort entspreche außerdem den kommunalen Zielen der Einzelhandelssteuerung, da er gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Winnweiler als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung ausgewiesen sei. Die zentralen Versorgungsbereiche und auch der Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung seien im Rahmen der Bewertung des Einzelhandelskonzepts mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz und den Landesplanungsbehörden abgestimmt worden.

Nach den Feststellungen im Einzelhandelskonzept zur Einzelhandelsversorgung sei davon auszugehen, dass die Grundversorgung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ausreichend gesichert sei, im Nonfood-Bereich jedoch noch erheblicher Ergänzungsbedarf bestehe. Aus städtebaulicher Sicht sei die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimentmarkts daher nicht geboten. Für den zu verlagern- den Lebensmitteldiscounter und die Neuansiedlung des Drogeriemarkts sei eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² ausreichend.



Das Einvernehmen zu der beantragten Zielabweichungszulassung werde daher mit der Maßgabe erteilt, dass auf die Neuansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkts verzichtet und die Gesamtverkaufsfläche für den umzusiedelnden Lebensmittel-discounter der Firma Netto und den neu zu errichtenden Drogeriemarkt auf insgesamt maximal 1.800 m² reduziert werde.

Die **Planungsgemeinschaft Westpfalz** stellt zunächst fest, dass mit dem geplanten Vorhaben im Gewerbegebiet „Schäferdelle“ unter Berücksichtigung der 800 m² Verkaufsfläche des zu verlagernden Netto-Markts Verkaufsflächen von 2.500 m² neu entstehen sollen. Hinzu komme die bestandsorientierte Erweiterung des im Süden des Gewerbegebiets gelegenen Aldi-Markts. Aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft würden die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Markts, die Ansiedlung eines Drogeriemarkts und die bestandsorientierte Erweiterung des Aldi-Markts als sinnvoll und regionalplanerisch vertretbar erachtet.

Auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV) sei – entgegen der Auffassung des Gutachters – tangiert. Dabei beträfe die zu erwartende Hauptbeeinträchtigung nicht die zentralen Versorgungsbereiche vor Ort oder umliegender Zentren, sondern einen Lebensmittelvollsortimentmarkt, der in dem Gewerbegebiet einen Sonderstandort einnehme und derzeit maßgeblich die Versorgung der Verbandsgemeinde Winnweiler sicherstelle. Mit der Etablierung eines unmittelbar zu diesem in Konkurrenz stehenden Markts wäre keine wesentliche Verbesserung der Versorgung insgesamt zu erwarten. Vielmehr würde eine Wettbewerbssituation geschaffen, die vermutlich nur einer der beiden Märkte bestehen könne. Die zu erwartende Umsatzumverteilung durch den vergrößerten Netto-Markt und – in Teilen seines Sortiments – durch den Drogeriemarkt stelle für den bestehenden Vollsortimenter bereits eine nennenswerte Beeinträchtigung dar. Eine weitere zusätzliche Belastung durch einen Umsatzverlust von 24 %, die der Gutachter für möglich halte, würde mit Sicherheit die wirtschaftliche Tragfähigkeit des vorhandenen Markts überfordern. Es wäre somit durchaus möglich, dass ein planungsrechtlich gesicherter Bestand durch eine zulässige Abweichung von Zielen der regionalen Raumplanung zu einem Austausch von Standorten, nicht jedoch



zu einer besseren Versorgung im Sinn der funktionalen Aufgabenstellung gemäß den regionalen Festlegungen komme.

Die geplanten Ansiedlungen verstießen an dem Standort Gewerbegebiet „Schäferdel-
le“ gegen das Zentralitätsgebot (Z 57) und das Integrationsgebot (Z 58) des LEP IV.
Einer Abweichung könne aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft
zugestimmt werden, weil dadurch das Grundzentrum Winnweiler seinem Versor-
gungsauftrag gerecht werden könne und die Maßnahme aus regionaler Sicht vertret-
bar sei. Die Grundsätze der Planung seien nicht gefährdet. Zu begründen sei dies mit
der besonderen Situation vor Ort, die gekennzeichnet sei durch die fehlende Flächen-
verfügbarkeit in der Ortslage des Grundzentrums, die erforderliche Sicherung des
Versorgungsauftrags als Grundzentrum, die Beseitigung eines städtebaulichen Miss-
stands und die relative Nähe des Planstandorts zur Wohnbebauung. Auch sei ein Ein-
zelhandelskonzept beschlossen worden, das den zentralen Versorgungsbereich fest-
lege, Festsetzungen zu den Bestandsstandorten enthalte und weitere Einzelhandels-
ansiedlungen in anderen Gewerbegebieten ausschließe. Die Planung sei auf das
Notwendige zu reduzieren. Zwischen dem Grundzentrum Winnweiler und der Ortsge-
meinde Lohnsfeld sei gegebenenfalls eine erforderliche vertragliche Vereinbarung
hinsichtlich des gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebiets abzuschließen.

Sollte eine Abweichung von den genannten Zielen von Raumordnung und Landespla-
nung durch die obere Landesplanungsbehörde zugelassen werden, könne dieser aus
den genannten Gründen zugestimmt werden.

Die **Kreisverwaltung Kaiserslautern** hatte die Verbandsgemeinden Enkenbach-
Alsenborn und Otterbach-Otterberg um Stellungnahmen gebeten. Die Verbandsge-
meinde Otterbach-Otterberg meldete Fehlanzeige, von der Verbandsgemeinde
Enkenbach-Alsenborn erfolgte keine Rückmeldung.

Die **Kreisverwaltung Donnersbergkreis** verweist zunächst auf die Ziele des LEP IV,
die dem geplanten Vorhaben entgegenstünden. Nach Z 57 (Zentralitätsgebot) sei in
der Gemeinde Lohnsfeld, die kein zentraler Ort sei, großflächiger Einzelhandel nicht



zulässig. Da der geplante Standort nicht innerhalb der Ortslage von Winnweiler liege und auch nicht im zentralen Versorgungsbereich, stehe dem Vorhaben auch Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) entgegen. Außerdem verstoße das Vorhaben gegen Ziel 61 (Agglomerationsverbot), da die Verkaufsfläche der geplanten Betriebe in der Summe zu betrachten sei und mit insgesamt 2.500 m² die zulässige Maximalgröße von 2.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsansiedlungen in Grundzentren überschreite.

Die Verlagerung des Netto-Markts und die damit verbundene Erweiterung um 200 m² auf insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche werde insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Situation am derzeitigen Standort befürwortet.

Ebenfalls positiv werde von der Kreisverwaltung Donnersbergkreis der geplante Drogeriemarkt als Ersatz für den aufgegebenen Schlecker-Markt in Winnweiler gesehen. Eine größere innerörtliche Immobilie oder entsprechender Baugrund stehe nachweislich in Winnweiler nicht zur Verfügung.

Dagegen werde die geplante Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche sehr kritisch eingeschätzt. Von einem solchen Einzelhandelsbetrieb seien Beeinträchtigungen zu erwarten, von denen jedoch nicht zentrale Versorgungsbereiche betroffen seien, sondern der bestehende Vollsortimenter, der derzeit die Versorgung der Verbandsgemeinde Winnweiler maßgeblich sicherstelle. Mit der Etablierung eines weiteren konkurrierenden Markts sei keine wesentliche Verbesserung der Versorgung insgesamt zu erreichen. Vielmehr entstünde eine Wettbewerbssituation, bei der sich vermutlich nur einer der Wettbewerber durchsetzen könne.

Die Umsatzumverteilungen, die der bestehende Lebensmittelvollsortimentmarkt durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Markts, die Neuansiedlung des Drogeriemarkts und die Erweiterung des benachbarten Aldi-Markts zu erwarten habe, stellten bereits eine nennenswerte Belastung dar. Ein weiterer zusätzlicher Umsatzverlust von



bis zu 24 %, wie er in der Verträglichkeitsuntersuchung ermittelt worden sei, würde jedoch die Kompensationsmöglichkeiten des bestehenden Markts übersteigen.

Im Hinblick auf das Zentralitätsgebot und das städtebauliche Integrationsgebot verweist die Kreisverwaltung darauf, dass der Planstandort lediglich etwa 500 m von der Ortsmitte von Winnweiler entfernt sei und auch räumlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung von Winnweiler anschließe. Städtebaulich stelle das vorgesehene Baugebiet eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar, das in der optischen Wahrnehmung auch zu Winnweiler gehörig erscheine. Zur Ortslage von Lohnsfeld sei es dagegen mehr als 800 m entfernt.

Aus Sicht der Kreisverwaltung Donnersbergkreis sollten durch eine Zielabweichung die Ansiedlung eines Drogeriemarkts und die Verlagerung des Netto-Markts ermöglicht werden. Damit könne der Versorgungsauftrag des Grundzentrums Winnweiler erhalten werden. Die Grundsätze der Planung sehe man dadurch nicht gefährdet.

Folgende Aspekte seien bei der Würdigung der besonderen Situation vor Ort zu beachten:

- keine Flächenverfügbarkeit in der Ortslage/Gemarkung des Grundzentrums,
- Sicherung des Versorgungsauftrags als Grundzentrum,
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und Ermöglichung einer Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs,
- Nähe zur Wohnbebauung von Winnweiler,
- Reduzierung der Maßnahme auf das Notwendige.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis schließt ihre Stellungnahme mit dem Hinweis, dass das Einzelhandelskonzept und die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs der Verbandsgemeinde Winnweiler mit klaren baurechtlichen Festsetzungen zu den Bestandsstandorten und Ausschluss von weiteren großflächigen Einzelhandelsansiedlungen in anderen Gewerbegebieten zu beschließen seien. Die betroffenen Bebauungspläne seien entsprechend anzupassen.



Die **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz** sieht keinen Grund, vom Zentralitätsgebot abzuweichen. Ein Verstoß gegen dieses Ziel könne nur durch einen Gebietstausch geheilt werden. Es gebe weitere Gründe, das geplante Vorhaben nicht zu erlauben. Diese sehe die IHK nicht im Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot, da in Winnweiler keine geeigneten Grundstücke in integrierter Lage für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stünden.

Durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche mit angrenzendem Discounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche sehe man jedoch den Standort des bestehenden Vollsortimenters als gefährdet an. Gegen die neue Agglomeration aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt mit 3.300 m² Verkaufsfläche dürfte sich der innenstadtnäher gelegene und dann wegen des Umzugs des Discounters isoliert liegende Konkurrenzstandort auf Dauer nicht halten können. Eine versorgungstechnische Ausnahmesituation, z. B. eine Unterversorgung mit Lebensmitteln, die zu einer anderen Beurteilung führen könnte, werde in Winnweiler nicht gesehen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ist zu prüfen, ob nach § 6 (2) ROG i.V.m. §§ 8 (3) und 10 (6) LPIG die folgenden Kriterien als Voraussetzungen für eine Zielabweichung sachlich vorliegen:

1. Es müssen sich seit der Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Tatsachen oder Erkenntnisse verändert haben.
2. Die Abweichung muss nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein.
3. Das Landesentwicklungsprogramm darf in seinen Grundzügen nicht berührt werden.



zu 1:

In ihrem Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung führt die Verbandsgemeinde aus, dass sie mit dem Vorhaben die Grundversorgung der Bevölkerung sichern wolle. Zudem solle durch die Verlagerung des Lebensmittelbetriebes der Fa. NETTO die Erweiterung eines benachbarten Gewerbebetriebs, der ein Integrationsbetrieb für Schwerbehinderte sei, ermöglicht werden. Ohne diese Erweiterung seien die geschäftliche Expansion und der wirtschaftliche Erfolg dieses für die VG Winnweiler wichtigen Betriebes gefährdet.

Die Verbandsgemeinde will daher eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ westlich der Landesstraße L390 auf der Gemarkung Ortsgemeinde Lohnsfeld und unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich des Grundzentrum Winnweiler ausweisen und hat dazu die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mit der Änderung soll das interkommunale Gewerbegebiet „Schäferdelle“ in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel umgewidmet werden. Neben der beabsichtigten Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters will die Antragstellerin auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² VKF sowie eines Drogeriemarktes mit 700 m² VKF ermöglichen.

Die Verbandsgemeinde legt in den Antragsunterlagen nachvollziehbar dar, dass sie insbesondere die Expansionspläne des ortsansässigen Integrationsbetriebes unterstützen will. Die Expansion des Betriebes kann nach den Verfahrensunterlagen ausschließlich auf den Flächen des angrenzenden Lebensmittelmarktes der Fa. NETTO erfolgen. Die Antragstellerin hat sich daher entschlossen, die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das interkommunale Gewerbegebiet „Schäferdelle“ bauleitplanerisch vorzubereiten.

In seiner Stellungnahme würdigt das Wirtschaftsministerium, dass mit der Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in das Gewerbegebiet insbesondere die wirtschaftliche und soziale Weiterentwicklung des Raums und eine entsprechende Sicherung von Arbeitsplätzen auch für sozial und gesundheitlich benachteiligte Perso-



nen für den Integrationsbetrieb erreicht werden könnten. Zugleich werde die nachhaltige Daseinsvorsorge unterstützt und die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit Produkten und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs gemäß Grundsatz 56 des LEP IV gewährleistet.

Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes der Fa. NETTO umfasst gegenwärtig 800 m². Der Einzelhandelsbetrieb übernimmt als Lebensmitteldiscounter zusammen mit dem ortsansässigen Lebensmittelvollsortimentmarkts der Fa. EDEKA eine wichtige Versorgungsfunktion, die die Antragstellerin auch langfristig sichern will. Sie hat daher für die Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Standortalternativen geprüft. Im Ergebnis erwies sich der verfahrensgegenständliche Vorhabenstandort auf der Gemarkung Lohnsfeld als einziger möglicher Entwicklungsstandort.

Die Antragstellerin hat sich auch mit der vorhandenen Einzelhandelsentwicklung auseinandergesetzt und die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Winnweiler beauftragt. In der „Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Winnweiler“ (Stand 11.03.2016) wurde, in Abstimmung mit den Landesplanungsbehörden und der Planungsgemeinschaft Westpfalz, der Zentrale Versorgungsbereich und die ortsspezifische Sortimentsliste nach Ziel 58 LEP IV i.V.m. Ziel Z_N 12 des RROP Westpfalz 2012 festgelegt.

Aus gutachterlicher Sicht wurde der Vorhabenstandort als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung ausgewiesen, da großflächige Lebensmittelbetriebe auf Grund der kleinteiligen Siedlungsstruktur und der Topografie nicht im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden können (vgl. Kap. V; Pkt. 4.2 und Kap. VI Einzelhandelskonzept 2016). Zudem befindet sich der Vorhabenstandort im Siedlungszusammenhang mit dem Grundzentrum Winnweiler und liegt zentral im Verbandsgemeindegebiet. Die Antragstellerin kann in ihrer Funktion als Grundzentrum somit auch ihrem überörtlichen Versorgungsauftrag gerecht werden. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis weist darauf hin, dass der Planstandort lediglich etwa 500 m von der Ortsmitte von Winnweiler entfernt sei und räumlich unmittelbar an die vorhandene Be-



bauung anschlieÙe. Der Kreisverwaltung ist zuzustimmen, dass der Vorhabenstandort städtebaulich und in der optischen Wahrnehmung zu Winnweiler gehörig erscheint.

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel auf der Gemarkung Lohnsfeld wurde in den Stellungnahmen aller Beteiligten grundsätzlich anerkannt. Die veränderten Erkenntnisse auf Grund des aktuellen Flächenbedarfs des Integrationsbetriebes, der Standortalternativenprüfung sowie auf Grund des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde können im Sinne des § 8 (3) LPlIG als Veränderungen von Tatsachen und Erkenntnissen eingestuft werden.

zu 2:

In ihrem Antrag auf Zielabweichung führt die Verbandsgemeinde aus, dass sie am Vorhabenstandort die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel mit insgesamt 3.300 m² Verkaufsfläche beabsichtige. Davon solle die Verkaufsfläche für den verlagerten Lebensmittelmarkt der Fa. NETTO mit 1.000 m² VKF, für einen Lebensmittelvollsortimentmarkt 1.600 m² VKF sowie für einen Drogeriemarktes mit 700 m² VKF umfassen. Die Verkaufsflächenerweiterung für die innenstadtrelevanten Sortimente an diesem Standort sei aus der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH abgeleitet, die nur 10 % Umsatzumverteilungen außerhalb der Verbandsgemeinde prognostiziere. Mit der Neuansiedlung bzw. Verlagerung der drei geplanten Einzelhandelsbetriebe solle der Standort Nahversorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde Winnweiler übernehmen.

In den 13 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Winnweiler leben insgesamt 13.118 Einwohner davon im Grundzentrum Winnweiler 4.755 Einwohner und in der angrenzenden Ortsgemeinde Lohnsfeld 923 Einwohner (vgl. STALA RLP 12/2015). In beiden Gemeinden sind Lebensmittelmärkte vorhanden, die die Grundversorgung sichern. Der Zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ des Grundzentrums Winnweiler verfügt über ein breites Angebot an überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus haben die Bäckereien, Metzgereien und Dorfläden außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Winnweiler sowie die Lebensmittelmärkte im Gewerbe-



gebiet Jakobstraße/Industriestraße (EDEKA, NETTO und ALDI), die auch die größten Verkaufsflächen aufweisen, eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde. Die Versorgung wird außerdem durch das nur ca. 20 km entfernte Oberzentrum Kaiserslautern und die verkehrlich gut erreichbaren Mittelzentren Rockenhausen, Kirchheimbolanden ergänzt und unterstützt.

Nach Ziel 57 des LEP IV sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels 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 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde wird die Grundversorgung als gesichert bewertet. Im Verhältnis zu vergleichbaren Kommunen ist angesichts der Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche in relativ geringer Entfernung keine wesentliche Versorgungsschwäche festzustellen.

In der Begründung zum Antrag auf Zielabweichung führt die Verbandsgemeinde aus, dass dem Vorhaben eine Versorgungsaufgabe für die gesamte Verbandsgemeinde zukommen solle. Der Standort grenze direkt an die Siedlungsstruktur der Ortsgemeinde Winnweiler an und sei somit funktional dieser Ortsgemeinde zuzuordnen. Auch handele es sich bei der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Firma NETTO um einen bestehenden und im Einzelhandelsgefüge der Ortsgemeinde Winnweiler etablierten Betrieb. Positiv sei die Lage direkt an der L 390 hervorzuheben, die eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW aus der gesamten Verbandsgemeinde gewährleiste. Zudem bestehe eine fußläufige Anbindung des Standorts an den Ortskern von Winnweiler.

Zwar liegt der Vorhabenstandort entgegen dem landes- und regionalplanerischen Zentralitätsgebot nicht im Grundzentrum Winnweiler, es muss aber berücksichtigt werden, dass die Planfläche unmittelbar an den Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Winnweiler angrenzt. Aus gutachterlicher Sicht und in den Stellungnahmen der Ver-



fahrens-beteiligten wurde die räumlich und funktional eindeutige Zuordnung zum Siedlungsbereich des Grundzentrums Winnweiler bestätigt. Daher ist in diesem konkreten Einzelfall eine Zielabweichung vom Zentralitätsgebot aus raumordnerischer Sicht noch vertretbar. Aufgrund dieser städtebaulichen Sondersituation können die Bedenken gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortiment an dem für die Zulassung der Zielabweichung beantragten Standort ausnahmsweise zurückgestellt werden.

Nach dem landesplanerischen Ziel „städtebauliches Integrationsgebot“ (Z 58 LEP IV, Ziel Z_N 12 RROP Westpfalz) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Diese Bereiche sind als Zentrale Versorgungsbereiche in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Im Rahmen des Abweichungsverfahrens ist daher auch das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Winnweiler (Stand 2016) in die Abwägung einzubeziehen, in dem der Vorhabenstandort aus gutachterlicher Sicht für die Lebensmittelversorgung empfohlen wird. Grundsätzlich handelt es sich bei der Einzelhandelskonzeption um eine informelle Planung, die nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Es liegt im Ermessen der Kommune, über die städtebauliche Erforderlichkeit der Ansiedlung eines konkreten Vorhabens zu entscheiden.

In ihrer Antragsbegründung bezieht sich die Gemeinde auf die „Auswirkungsanalyse zu aktuellen Ansiedlungs- und Umsiedlungsvorhaben in der Verbandsgemeinde Winnweiler“ (vgl. Kap. VI, Einzelhandelskonzept 2016). Die mit dem Vorhaben geplante Verkaufsflächenausweisung wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf die Einzelhandels-situation in Winnweiler sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des Vorhabens untersucht. Aus gutachterlicher Sicht werden durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Winnweiler sowie die Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen prognostiziert.



Auf Seite 68 ff. wird festgestellt, dass die Umsatzumverteilungen von 24 % für die Segmente Nahrungs- und Genussmittel für das Grundzentrum Winnweiler (insbesondere der Lebensmittelvollsortimentmarkt der Fa. EDEKA) gutachterlich zu erwarten sind. Dazu kommen Umsatzverluste von bis zu 4 % für die anderen Ortsgemeinden, in denen überwiegend kleine Anbieter im Lebensmittelbereich vorhanden sind (Lebensmittel-SB-Geschäft in Hörigen, nah&gut Dautermann in Münchweiler, Bäckereien, Metzgereien, Hofläden). Die prognostizierten Umsatzumverteilungen für andere zentrale Orte werden als nicht erheblich bewertet, da der Höchstwert bei 1-2 % liegt.

Für das Segment Drogeriewaren wird gutachterlich festgestellt, dass es nur als Randsortiment der in der VG Winnweiler ansässigen Lebensmittelmärkte vorhanden ist. Für den geplanten Drogeriemarkt wird eine Quote von bis 6 % Umsatzumverteilungen prognostiziert, jedoch keine Bestandsgefährdung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich des Vorhabens. Die Auswirkungen werden aus gutachtlicher Sicht als nur unerheblich bewertet, da sie nicht über den Abwägungsschwellenwert von 10% hinausgehen. Dies wird auch für die umliegenden zentralen Orte im Einzugsbereich des Vorhabens festgestellt (vgl. Pkt. 5.3. Einzelhandelskonzept 2016).

Bei dieser Betrachtung wird außer Acht gelassen, dass mit dem Wert von 10 % nicht uneingeschränkt die Grenze schädlicher Auswirkungen definiert werden kann. Je nach den lokalen Gegebenheiten können aus landesplanerischer Sicht auch durch deutlich geringere Umsatzumverteilungen bereits gravierende Folgen für die vorhandenen Strukturen einschließlich des Einzelhandels entstehen. Eine Grenze für die Zumutbarkeit der Auswirkungen von Umsatzumverteilungen und Kaufkraftabflüssen kann nicht an prognostizierten Prozentwerten festgemacht werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 -7 A 964/05).

Grundsätzlich ist mit dem Vorhaben eine Konkurrenzwirkung auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse S. 67 ff.). Aus landesplanerischer Sicht kann der Auffassung der Verfahrensbeteiligten zugestimmt werden, dass die Grundversorgung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als ausreichend gesichert anzusehen ist und nur im Nonfood-Bereich noch Ergänzungsbedarf



besteht. Die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimentmarkts ist daher nicht geboten. Unter der Prämisse einer städtebaulichen Verträglichkeit sind die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts hinreichend für die Versorgungsfunktion der Verbandsgemeinde.

Entgegen der Auffassung des Gutachters, bewerten die Planungsgemeinschaft und die Kreisverwaltung Donnersbergkreis das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV) als tangiert. Beeinträchtigungen sind insbesondere für den bestehenden Lebensmittelvollsortimentmarkt der Firma EDEKA in der Ortsgemeinde Winnweiler zu erwarten, der maßgeblich die Versorgung der Verbandsgemeinde sicherstellt und entsprechend der landesplanerischen Zielvorgaben im Grundzentrum angesiedelt ist. Mit der Etablierung eines zusätzlichen Lebensmittelvollmarktes ist insgesamt keine wesentliche Verbesserung der Versorgung zu erwarten. Vielmehr wird eine Wettbewerbssituation geschaffen, die zusätzlich zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch den vergrößerten NETTO-Markt und teilweise durch den Drogeriemarkt die Beeinträchtigungen für den bestehenden Vollsortimenter in Winnweiler deutlich erhöhen. Vor dem Hintergrund des gutachterlich prognostizierten Umsatzverlustes von 24 % ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit des vorhandenen Marktes daher zumindest ungewiss, so dass auch städtebauliche Auswirkungen (Leerstände u.ä.) nicht ausgeschlossen werden können.

Diese Einschätzung wird auch durch die Industrie- und Handelskammer geteilt, die durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² VKF i.V.m. dem mit angrenzendem Discounter der Fa. NETTO mit 1.000 m² VKF den Standort des bestehenden Vollsortimentmarktes der Fa. EDEKA als gefährdet ansieht. Gegen die geplante neue Agglomeration aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt mit 3.300 m² VKF dürfte sich der innenstadtnäher gelegene und dann wegen des Umzugs des Discounters isoliert liegende Konkurrenzstandort auf Dauer wirtschaftlich nicht halten können.



Zur raumordnerischen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens sind die geplanten Verkaufsflächen in Relation zu den vorhandenen Gesamtverkaufsflächen insbesondere der Ortsmitte zu betrachten. Im Einzelhandelskonzept 2016 wird im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m² in der Verbandsgemeinde Winnweiler und im Grundzentrum Winnweiler von 3.530 m² im Bestand ermittelt. Die Verkaufsflächen im Nonfood-Segment umfassen für die Verbandsgemeinde 2.800 m² und im Grundzentrum Winnweiler 1.350 m². Mit dem Vorhaben würde sich die innenstadtrelevante Verkaufsfläche am Standort Gewerbegebiet „Schäferdelle“ gegenüber dem Bestand im Grundzentrum um 2.500 m² erhöhen.

Zwar können aus raumordnerischer Sicht aus den Umsatzumverteilungen allein noch nicht schädliche städtebauliche Auswirkungen auf das Grundzentrum bzw. die Nachbarkommunen abgeleitet werden, es kann aber bereits durch die mit dem Vorhaben verbundene Erhöhung der Verkaufsflächen von ca. 51 % für das Segment „innenstadtrelevante Sortimente“ im Gewerbegebiet „Schäferdelle“ von Auswirkungen für das Grundzentrum Winnweiler ausgegangen werden.

Obwohl nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept dies ausdrücklich verhindert werden soll, wird in der Folge die negative Summationswirkung peripherer Standorte auf das Grundzentrum weiter erhöht. Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente in der städtebaulich nicht integrierten Lage wird daher auch in der Stellungnahme der Oberen Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich kritisch bewertet.

Mit dem Vorhaben soll das interkommunale Gewerbegebiet „Schäferdelle“ zu einem Einzelhandelsstandort umgewidmet werden. Mit der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebiets wurde die regionalplanerische Funktionszuweisung „Gewerbe“ für das Grundzentrum Winnweiler bauleitplanerisch umgesetzt. Die besondere Funktion Gewerbe beinhaltet den Auftrag an die Kommunen, auf der Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Antragstellerin mit der geplanten Umwidmung keinen Bedarf an gewerblichen Bauflächen



mehr hat und dass sie ihre Funktion als Gewerbestandort mit den vorhandenen Flächen auch für die Zukunft ausreichend gesichert sieht.

In der Gesamtschau können mit dem Vorhaben städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen insbesondere zu Lasten der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Winnweiler und der benachbarten Orte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist einer Agglomeration von weiteren auch kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben im Umfeld der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. NETTO sowie des Drogeriemarktes entgegenzuwirken (vgl. Z 61 LEP IV). Durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen sind weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Vorhabenstandorts auszuschließen (Auflagen 4 und 5).

Bei der Abwägung der raumordnerischen Vertretbarkeit des Vorhabens sind die genannten Aspekte aus den Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten, dem kommunalen Einzelhandelskonzept sowie der Auswirkungsanalyse zu würdigen. In der Gesamtabwägung kann die Verkaufsflächenerweiterung für innenstadtrelevante Sortimente im Rahmen der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Fa. NETTO mit maximal 1.000 m² VKF (Auflage 1) und des Drogeriemarktes mit maximal 700 m² VKF (Auflage 2) noch als vertretbar im Sinne des § 8 (3) i.V. m. § 10 (6) LPIG bewertet werden.

zu 3:

Das Ziel „Zentralitätsgebot“ (Z 57 LEP IV) sichert die Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu den Zentralen Orten. Die Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, soll möglichst verbrauchernah erfolgen. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m² sind nur in Mittel- bzw. Oberzentren zulässig. Die Notwendigkeit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte aus einem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde abgeleitet werden können.

Mit dem Ziel „Integrationsgebot“ (Z 58 LEP IV) wird der Auftrag an die Kommunen verfolgt, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte und ihrer städtebaulich



integrierten Bereiche zu sichern. Die städtebauliche Integration des großflächigen Einzelhandels soll Schwächungen von Innenstadtfunktionen verhindern. Es soll ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung zwischen den Verkaufsflächen in integrierten Bereichen und denen an ergänzenden Standorten gewährleistet werden.

Das Ziel „Agglomerationsverbot“ (Z 61 LEP IV) dient der landesplanerischen Steuerung auch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich durch Summationseffekte wie großflächige Einzelhandelsbetriebe auswirken können.

Im vorliegenden Fall sollen zwei großflächige Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt auf der Gemarkung einer Ortsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion angesiedelt werden. Der verfahrensgegenständliche Vorhabenstandort kann nach den gutachterlichen Aussagen und den Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten als Nahversorgungsstandort des Grundzentrum Winnweiler bewertet werden. Der Planstandort liegt auf der Gemarkungsgrenze zum Grundzentrum Winnweiler und ist nach gutachterlicher Feststellung und nach Einschätzung der Verfahrensbeteiligten räumlich und funktional eindeutig dem zentralen Ort zuzuordnen.

Bei der Verlagerung des Lebensmittelmarkts der Fa. NETTO handelt es sich um einen bestehenden und im Einzelhandelsgefüge der Ortsgemeinde Winnweiler etablierten Betrieb. Mit der Erweiterung dieses Betriebes wird eine Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie für den Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 700 m² in der Ortsgemeinde Lohnsfeld entwickelt. Mit dieser Verkaufsflächenbegrenzung kann dem Entwicklungsrahmen für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortiment noch entsprochen werden.

Die Funktion der umliegenden städtebaulich integrierten Bereiche wird mit der Ausweisung eines Sondergebiets für diese beiden Einzelhandelsbetriebe aus raumordnerischer Sicht nicht gefährdet. Nach Auffassung des beteiligten Ministeriums, der oberen Bauaufsichtsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der Kreisverwaltung Donnersbergkreis wird in diesem besonderen Einzelfall das Landesent-



wicklungsprogramm durch die Zulassung einer Abweichung von den genannten Zielen in seinen Grundzügen nicht berührt.

Mit dem geplanten Vorhaben soll an einem peripheren Standort eine Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Sortiment mit 3.300 m² entwickelt werden. Nach der Auswirkungsanalyse vom März 2016 wurden zwar gutachterlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs von Winnweiler prognostiziert, jedoch für die anderen Bestandsstandorte insbesondere den Lebensmittelmarkt der Fa. EDEKA in Winnweiler erhebliche Auswirkungen durch Umsatzumverteilung von 24 % ermittelt. In den Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten wird für die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimentmarktes kein Einvernehmen erteilt. Dabei wird gewürdigt, dass die „Weiterentwicklung der Ortsmitte von Winnweiler als zentraler Versorgungsbereich“ wesentliches Ziel des kommunalen Einzelhandelskonzepts ist (vgl. S. 36 und S. 45, Einzelhandelskonzept 2016). Dieses kommunale Entwicklungsziel entspricht den landesplanerischen Vorgaben und sollte durch eine umfangreiche Verkaufsflächenentwicklung an einem autokundenorientierten Standort nicht konterkariert werden. Mit der Beschränkung des Einzelhandelsvorhabens auf die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters der Fa. NETTO und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes kann die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums und der vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert werden.

Mit den Nebenbestimmungen 1 bis 5 können die gutachterlich prognostizierten Beeinträchtigungen durch Umsatzumverteilung für die vorhandene Einzelhandelsstruktur reduziert werden. Der Sinn und Zweck der landesplanerischen Zielvorgaben zum Einzelhandel wird durch das Vorhaben somit nicht in Frage gestellt. In der Gesamtabwägung ist aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung die Grundkonzeption des Landesentwicklungsprogramms durch das Vorhaben somit nicht betroffen. Die mit dem „Zentralitätsgebot“, dem „Städtebaulichen Integrationsgebot“ und dem „Agglomerationsverbot“ verfolgten Ziele werden in ihrer Gesamtheit nicht in Frage gestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf andere Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.



Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt an der Weinstraße schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versehen.

Die elektronische Form wird durch eine qualifiziert signierte Datei gewahrt, die nach den Maßgaben der Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr in Rheinland-Pfalz (ERVLVO) vom 10. Juli 2015 (GVBl. S. 175) in der jeweils geltenden Fassung zu übermitteln ist.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter www.sgdsued.rlp.de/elektronische-kommunikation aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gabrielle Zebe



III. Verteiler

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,
Landwirtschaft und Weinbau
Referat 8403
Mittelstand und Dienstleistungen
Stiftsstraße 9
55116 Mainz

Referat 43
im Haus

Planungsgemeinschaft Westpfalz
Bahnhofstraße 1
67655 Kaiserslautern

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
Uhlandstraße 2
67292 Kirchheimbolanden

Kreisverwaltung Kaiserslautern
Untere Landesplanungsbehörde
Lauterstraße 8
67657 Kaiserslautern

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
Europaallee 14
67657 Kaiserslautern



In Abdruck

Ministerium des Innern und für Sport
Oberste Landesplanungsbehörde
Stiftsstraße 9
55116 Mainz

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Gabrielle Zebe