

# Verbandsgemeinde Dierdorf



## Flächennutzungsplan

### 5. Änderung

**Stadt Dierdorf – „Märker Wald / B 413“**

## Begründung

### ENTWURF

03. September 2025

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßler**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
[info@planung1.de](mailto:info@planung1.de) | 06571 177 98 00

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	3
2.	<b>Verfahren</b> .....	3
3.	<b>Das Plangebiet</b> .....	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Derzeitige Planungssituation .....	4
4.	<b>Planungskonzept</b> .....	4
5.	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	4
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	4
5.2.	Landesplanerische Stellungnahme .....	5
6.	<b>Umweltbelange</b> .....	6
6.1.	Naturschutz und Landespfllege .....	6
6.2.	Radon.....	7
6.3.	Starkregen.....	7
7.	<b>Abwägung</b> .....	8

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtgebiet von Dierdorf soll per Bebauungsplan Baurecht für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf stellt sich die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche dar. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Dierdorf der Flächennutzungsplan zu ändern.

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans **für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf** ist die Darstellung einer Sonderbaufläche. Dabei basiert die Planung auf dem durch die Stadt Dierdorf beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches im Planungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich ausweist.

## 2. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat Dierdorf fasste in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_.

### Frühzeitige Beteiligung

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der 5. Änderung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ über die Planung unterrichtet.

### Beteiligungsverfahren

Den Entwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der 5. Änderung hat der Verbandsgemeinderat Dierdorf in seiner Sitzung vom \_\_\_\_ zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

### Abwägung und Beschlussfassung

In seiner Sitzung am \_\_\_\_ hat der Verbandsgemeinderat Dierdorf über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### 3. Das Plangebiet

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bereich „Märker Wald / B 413“ in der Stadt Dierdorf. Betroffen von der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flurstücke 33/11 in Flur 4, Gemarkung Dierdorf. Das Gebiet hat eine Größe von 7.503 m<sup>2</sup>.

#### 3.2. Derzeitige Planungssituation

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Bereich der gewerblichen Baufläche zudem ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Umsetzbarkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist es erforderlich, dass ein Sondergebiet festgesetzt wird und im Flächennutzungsplan das Areal als Sonderbaufläche dargestellt wird.

### 4. Planungskonzept

Das Planungskonzept besteht im Detail aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die teilweise die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Eine detaillierte Vorhabenplanung liegt derzeit nicht vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Königsberger Straße, die das gesamte Gewerbegebiet ringförmig durchzieht. Die Erschließung ist derzeit bereits ausreichend ausgebaut. Die technische Erschließung kann voraussichtlich über die bestehende Infrastruktur erfolgen. Die Trink- und Löschwasserversorgung dieses Plangebietes, ist durch den Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Königsberger Straße gewährleistet. Das in diesem Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser, kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Königsberger Straße eingeleitet werden.

### 5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

#### 5.1. Ziele der Raumordnung

Die Verbandsgemeinde Dierdorf befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV im Mittelbereich Neuwied in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenerreichbarkeit (vgl. Abbildung 1). Dierdorf wird zusammen mit Neu-

wied als freiwillig kooperierende Mittelzentren eingestuft. Mittelzentren übernehmen die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes zu sichern.

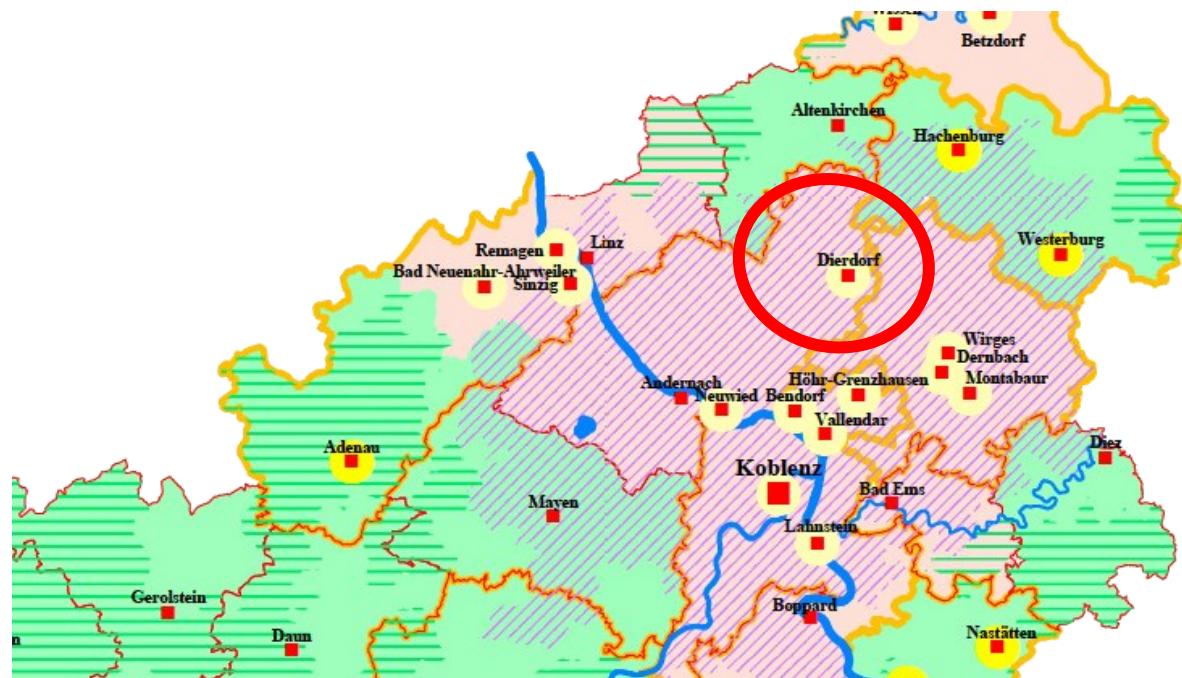


Abbildung 1 Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Ausschnitt Karte 6 © LEP IV)

Die raumordnerischen Rahmenbedingungen werden im Zuge einer Landesplanerischen Anfrage ausgewertet. Da das Gebiet in einem zentralen Versorgungsbereich eines Mittelzentrums liegt, ist davon auszugehen, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden.

## 5.2. Landesplanerische Stellungnahme

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde seitens der Stadt Dierdorf eine Landesplanerische Stellungnahme (LPS) zur Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B413“ der Stadt Dierdorf eingeholt.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Datum vom 07. Mai 2024<sup>1</sup> erteilt.

Folgende Aspekte, aus den bei der Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, sind von Bedeutung:

- 110-kV-Bahnstromleitung,
- Wasserschutzgebiet,

<sup>1</sup> Kreisverwaltung Neuwied: Landesplanerische Stellungnahme, 07.05.2024.

- Bimsablagerungen,
- Kritische Haltung gegenüber der geplanten Einzelhandelsnutzung,
- Kritik an Überplanung gewerblicher Bauflächen,
- Waldabstand,
- Waldverlust,
- Verweis auf Einzelhandelskonzept Puderbach,
- Flächenversiegelung und Freiraumschutz.

Zu den Ziele und Grundsätzen des LEP IV äußert sich die LPS wie folgt:

- Mit der Änderung des Bebauungsplans kommen keine neuen Bauflächen hinzu, so dass Z 31 des LEP IV nicht einschlägig ist.
- Der Grundsätze G 46 und G 52 sind im Sinne des ROG berücksichtigt.
- Die Planung entsprechen dem G 56.
- Die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 58 (Integrationsgebot) werden beachtet.
- Das Ziel Z 59 (Ergänzungsstandorte) kommt nicht zur Anwendung.
- Die Einhaltung des Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) ist gutachterlich zu belegen.
- Das Ziel 61 (Agglomerationsverbot) ist ebenfalls nicht einschlägig.

Zu den Ziele und Grundsätzen des RROP äußert sich die LPS wie folgt:

- Das Ziel Z 23 wird beachtet.
- Die Grundsätze G 37, G 38 und G 39 werden berücksichtigt.
- Der Grundsatz G 40 (Kongruenzgebot) ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
- Der Grundsatz G 41 wird berücksichtigt.
- Der Grundsatz G 42 ist nicht betroffen.

Im Bebauungsplan wurden die angesprochene Aspekt berücksichtigt.

## 6. Umweltbelange

### 6.1. Naturschutz und Landespflege

Zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Dierdorf wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Ihr Ergebnis wird im Umweltbericht<sup>2</sup> dokumentiert.

<sup>2</sup> BNL.baubkus GbR: Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Märker Wald / B413“, 02. September 2025.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass „durch die geplante Änderung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt entstehen.“ Die geplante Änderung verursacht keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Das Gebiet hat aufgrund seiner bestehenden Nutzung als Gewerbefläche eine geringe ökologische Wertigkeit. Insgesamt führt die Änderung zu keinen neuen erheblichen Eingriffen in Natur und schafft die Grundlage für großflächigen Einzelhandel, ohne zusätzliche Umweltbelastungen zu verursachen.

Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

Geologische Information verweisen drauf, dass es im Plangebiet Bimsvorkommen geben kann. Über einen bereits erfolgten Abbau liegen allerdings keine Erkenntnisse vor.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich dieser 5. Änderung im Bereich der Schutzwasserzone III des mit Rechtsverordnung vom 27.11.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Dierdorf“.

## 6.2. Radon

Gemäß Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit mittlerem Radonpotenzial zwischen 22,6 und 51,9 kBq/m<sup>2</sup>. Radon, ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs, kann aus dem Boden an die Erdoberfläche treten, sich dort sammeln und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen. Für die geplanten Nutzungen ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

## 6.3. Starkregen

Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten. Hierzu wurde von der SGD Nord eine Sturzflutgefahrenkarte veröffentlicht. Diese zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeit und die Richtung des Abflusses an. Hierbei werden für das Land Rheinland-Pfalz drei Szenarien in den Karten dargestellt:

1. SRI7 bedeutet ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von 1 Stunde. Das entspricht in Rheinland-Pfalz einer Regenmenge von ca. 40-47 mm/h.
2. SRI10 entspricht einem extremen Starkregenereignis über eine Dauer von 1 Stunde und einer Regenmenge von ca. 80 – 94 mm/h.
3. SRI10 fallen Regenmengen von ca. 112 – 136 mm in einer Regendauer von 4 Stunden an.

Die Sturzflutkarten stellen für das Plangebiet einen Abflussbereich für Starkregen dar. Der Abfluss folgt dem Verlauf der Königsberger Straße und fließt entsprechend der Topografie über das Plangebiet Richtung Norden weiter.

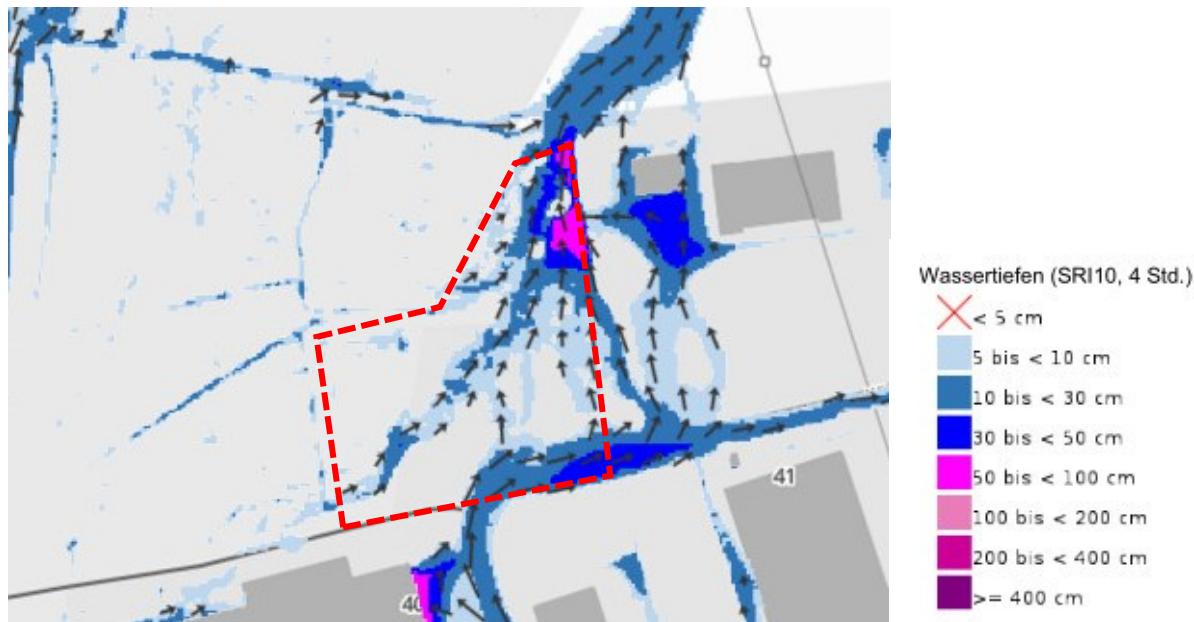


Abbildung 2 Sturzflutkarte SRI10 4 Stunden Wassertiefe und Fließrichtung mit ungefährer Abgrenzung des Geltungsbereichs  
(© <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Zugriff 24.Mai 2024)

## 7. Abwägung

Im Verfahren werden alle zugänglichen Informationen erhoben und ausgewertet. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine ausgewogene Planung handelt, in der alle Belange Berücksichtigung finden.

Aus dem Beteiligungsverfahren zu erwartende Stellungnahmen oder Anregungen werden im weiteren Verlauf der Planung gesichtet und bewertet.

---

Diese Begründung ist der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf beigefügt.

Dierdorf, den \_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)