

1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			
Eing.: 15. MAI 2025			Anl.
			EUR
			b.V.
			b.R.
3	4	VG Kasse	



# KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied • Postfach 2161 • 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Per E-Mail: [bettina.liedl@vg-dierdorf.de](mailto:bettina.liedl@vg-dierdorf.de)

**Sachgebiet: Bauleitplanung**

**David Buhr**

[David.Buhr@kreis-neuwied.de](mailto:David.Buhr@kreis-neuwied.de)

**Telefon:** 02631/803-571

**Telefax:** 02631/803-93-571

**Dienstgebäude:** Wilhelm-Leuschner-Str. 9

**Zimmer:** 118

**Öffnungszeiten:**

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

**Internet:** [www.kreis-neuwied.de](http://www.kreis-neuwied.de)

**Datum:** 15. Mai 2025

**Aktenzeichen:** 6/10-61-DB

**Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Dierdorf; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Stadt Dierdorf - „Märker Wald/B 413“**

Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden:

Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Zum FNP-Änderungsentwurf verweisen wir auf unsere landesplanerische Stellungnahme vom 07. Mai 2024 und die darin genannten Erfordernisse der Raumordnung und weiteren Anregungen und Belange. Diese sind von der FNP-Änderung zu beachten bzw. zu berücksichtigen und ihr zugrunde zu legen.

In der FNP-Planzeichnung fehlt die Zweckbestimmung, die entsprechend der parallelen Bebauungsplanänderung formuliert werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(David Buhr)



**WESTERWALD**  
Hinweis zum Datenschutz  
[www.kreis-neuwied.de/kv\\_neuwied/datenschutz](http://www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz)

Anreise  
Bushaltestelle „Moltkeplatz“ oder  
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied

Barrierefreier Zugang und  
Parkmöglichkeit im Innenhof

**REGION MITTELRAIN**  
Land der Möglichkeiten

**Sparkasse Neuwied**  
BIC: MALADE51NWD  
IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

# KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Poststraße 5  
56269 Dierdorf

**Sachgebiet: Untere Landesplanungsbehörde**  
**Bernd Hasbach**

Bernd.Hasbach@Kreis-Neuwied.de

**Telefon:** 02631/803-275

**Telefax:** 02631/803-93-275

**Dienstgebäude:** Wilhelm-Leuschner-Str. 9

**Zimmer:** 118

**Öffnungszeiten:**

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

**Internet:** www.kreis-neuwied.de

**Datum:** 07. Mai 2024

**Aktenzeichen:** 6/10-61 Ha

## Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) RLP zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ beabsichtigt die Stadt Dierdorf, eines der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ bereits vorhandenen Sondergebiete für Einzelhandel zu ändern und zu erweitern. Das Ziel ist, die Nutzung der Bauflächen an die aktuellen Erfordernisse im Einzelhandel entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Dierdorf (EHZK)<sup>1</sup> anzupassen. Demgemäß liegen die Änderungsflächen überwiegend im sogenannten Zentralen Versorgungsbereich Märkerwald Neuwieder Straße (eingeschränkt) des EHZK Dierdorf.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ entspricht nur teilweise dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Dierdorf, der somit parallel zu ändern ist. Deswegen ist gemäß § 20 LPlG RLP diese landesplanerische Stellungnahme zu erstellen.

Zu den Planungsinhalten verweisen wir auf die Entwurfsunterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“, Stand der formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, 11. März 2020, ISU, Bitburg

die dieser landesplanerischen Stellungnahme zugrunde liegen (z.B. Entwurf der Planzeichnung vom 14. Oktober 2022).

Die Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf hatte mit Schreiben vom 03.03.2021 zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. In Abstimmung mit unserem Hause wurde gleichzeitig die Beteiligung zur landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG durchgeführt und die angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Bekanntgabe ihrer für den Planungsraum beabsichtigten und eingeleiteten raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen, deren zeitliche Abwicklung sowie Nennung sonstiger raumordnerisch bzw. landesplanerisch relevanter Anregungen und Hinweise gebeten.

Dabei sind von den eingegangenen Stellungnahmen folgende Aspekte für die landesplanerische Stellungnahme von Bedeutung (Hinweis: Die folgende Aufzählung stellt also nur einen Teil der Inhalte der abgegebenen Stellungnahmen dar. Seitens der Bauleitplanungen sind natürlich alle Stellungnahmen vollumfänglich in die Abwägung einzustellen und zu würdigen – und nicht nur die im Folgenden genannten Belange):

Das Eisenbahn-Bundesamt, DB Energie GmbH und DB Immobilien weisen auf die 110-kV-Bahnstromleitung 581 Orscheid – Montabaur hin, die durch das Plangebiet verläuft. Entsprechende Sicherheits- und Schutzbestimmungen für Bauphase und Betrieb werden genannt und sind zu beachten. Zu den Details verweisen wir auf die Stellungnahmen.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) weist auf das dortige Wasserschutzgebiet hin und fordert einen rechnerischen Nachweis der mittleren Schutzfunktion bzw. nennt Maßnahmen und Gebote, die zu beachten sind.

Außerdem weist die Behörde auf einen dekontaminierten Altstandort im Plangebiet hin und bittet um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau nennt Bimsablagerungen für das Plangebiet und empfiehlt, objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. einen Baugrundgutachter / Geotechniker einzubeziehen. Auf die einschlägigen DIN-Normen wird verwiesen. Falls abbauwürdige Bimsvorkommen vorliegen, sollen diese gemäß Grundsatz (G) 94 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald von 2017 (RROP 2017) vor Baubeginn oder baubegleitend abgebaut werden - oder es muss nachgewiesen werden, dass es im Plangebiet keine abbauwürdigen Vorkommen gibt.

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG weist auf Gasverteilnetzanlagen im Plangebiet und die Gasleitung in der Wegeparzelle 93/4 hin, für die verschiedene Sicherungsrechte eingefordert werden.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. steht der Planung kritisch gegenüber:

- Die Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes soll nicht zu einer Sortimentserweiterung führen, denn dadurch könnten benachbarte zentrale Orte beeinträchtigt werden.
- Zur Erweiterung der bestehenden Fachmärkte sowie der geplanten Neuansiedlung hat der Verband grundsätzliche Bedenken und befürchtet für die zentrenrelevanten Sortimente - entgegen den Ermittlungen der Verträglichkeitsuntersuchung - schädliche Auswirkungen für die Dierdorfer Innenstadt und benachbarte Gemeinden.
- Der Verband befürchtet, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot verletzt und die Planung vor dem Hintergrund der bereits sehr guten Versorgungslage nicht notwendig sei.
- Das Agglomerationsverbot wäre verletzt.

Die IHK Koblenz weist in ihrer Stellungnahme unter anderem auf die Überplanung gewerblicher Bauflächen im Sondergebiet als Planungsinhalt hin, kritisiert dies und bittet um entsprechenden Ausgleich, weil Gewerbegebiete knapp seien. Wir verweisen dazu auf unsere u.a. Aussagen zur RROP 2017-Darstellung von Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Demnach handelt es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ und der parallelen Änderung des FNP Dierdorf u.E. um Formen gewerblicher Nutzungen im weiteren Sinne, die bauplanungsrechtlich geregelt werden sollen, sodass wir diesen Widerspruch nicht sehen.

Das Forstamt Dierdorf weist auf eine Vielzahl von sicherheitsrelevanten Regelungen im Zusammenhang mit dem dortigen Forst hin. Für den Teilbereich der Raumordnung und insbesondere dieser landesplanerischen Stellungnahme verweisen wir auf das unten zu G 71 und G 88 des RROP 2017 von uns Genannte.

Auch der Westerwald-Verein e.V. weist unter anderem auf den durch die Bauleitplanungen vorbereiteten Waldverlust hin und nennt in dem Zusammenhang zu beachtende Aspekte.

(Auch wir hatten uns als untere Landesplanungsbehörde und für die Teilbereiche der Bauleitplanung und Radverkehrsförderung bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur parallelen 7. Änderung des Bebauungsplans geäußert, z.B. erste Anmerkungen hinsichtlich Ziel (Z) 60 des Landesentwicklungsprogramms IV RLP (LEP IV) genannt. Weiteres dazu siehe unten.)

Nach weiteren Abstimmungen und Anpassungen des Entwurfs (unter anderem mit Wunsch der Planungsträger, die fast abgeschlossene Bearbeitung dieser landesplanerischen Stellungnahme vorerst ruhen zu lassen, bis insbesondere die Auswirkungen der neuen bzw. geänderten Planungsabsichten abschließend untersucht worden seien), wurde mittlerweile auch die formelle Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei sind von den im Rahmen dieser formellen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen folgende Aspekte für diese landesplanerische Stellungnahme von Bedeutung (Hinweis: Die folgende Aufzählung stellt also ebenfalls nur einen Teil der Inhalte der abgegebenen Stellungnahmen dar. Wie oben bereits genannt, sind seitens der Bauleitplanungen alle Stellungnahmen vollumfänglich in die Abwägung einzustellen und zu würdigen – und nicht nur die im Folgenden genannten Belange):

Auch zu diesem Verfahrensschritt weist das Forstamt Dierdorf wegen des dortigen Waldes wieder auf eine Vielzahl von sicherheitsrelevanten Regelungen hin, z.B. zu notwendigen forstlichen Sicherheitsabständen, die vorliegend nicht erfüllt seien.

Neben zahlreichen anderen verweist auch der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. auf seine Stellungnahme zum vorherigen Verfahrensschritt.

Die DB Energie GmbH und DB Immobilien weisen erneut auf die 110-kV-Bahnstromleitung 581 Orscheid – Montabaur hin, die durch das Plangebiet verläuft. Entsprechende Sicherheits- und Schutzbestimmungen für Bauphase und Betrieb werden genannt und sind zu beachten. Zu den Details verweisen wir auf die Stellungnahmen.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, der SGD Nord verweist auf ihre Stellungnahme zum vorherigen Verfahrensschritt. Außerdem seien ihre dort genannten Belange planerisch bisher nur zum Teil berücksichtigt bzw. umgesetzt worden.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach verweist auf das Einzelhandelskonzept der VG Puderbach und bittet um Beachtung im Rahmen der Auswirkungsanalyse, insbesondere hinsichtlich der in der VG Puderbach bestehenden Betriebe.

Die Verbandsgemeindewerke Dierdorf weisen auf das Wasserschutzgebiet hin, in dem das Plangebiet liegt, und nennen Maßnahmen und Gebote, die in diesem Zusammenhang zu beachten sind.

Die untere Bauaufsichtsbehörde unseres Hauses trägt zahlreiche bauordnungsrechtliche Gedanken und sicherheitsrelevante Regelungen, die die Bauweise, die Abstandsflächen, den Brandschutz etc. betreffen, vor, die vorliegend nicht erfüllt seien.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Rheinland-Pfalz e.V. weist auf die hohe Flächenversiegelung und –verbrauch sowie auf den Boden als CO<sub>2</sub>-Senke mit weiteren Bodenfunktionen, die verloren gehen, hin. Bezugnehmend auf die raumordnerischen Planwerke wird der Freiraumschutz thematisiert und vor diesem Hintergrund das Argument der Vorbelastung kritisiert. Weiterhin sollen Natur-, Arten- und Klimaschutz stärker in die Bauleitplanung integriert werden. Außerdem soll die Innenentwicklung geprüft werden, eine entsprechende Erfassung fehle der Planung bisher. Darüber hinaus werde mit dem Vorhaben noch mehr Verkehr erzeugt, und es wird in diesem Zusammenhang auch hinterfragt, wie nicht-motorisierte Menschen das Gebiet erreichen können.

Ebenfalls geht der BUND auf die Lage in der Wasserschutzzone (z.B. möglicher Schadstoffeintrag) und zu erwartende Starkregenereignisse/ Sturzfluten ein, die durch die geplante Versiegelung noch verschärft werden und wofür z.B. versickerungsfähiges Pflaster keine Lösung darstelle.

Unter Hinweis auf die raumordnerischen Planwerke wird gefordert, mögliche Wanderkorridore wildlebender Arten zu beachten. Es werden dazu großzügige Grünflächen im Plangebiet gefordert, sowie den Bestand an Grünflächen zu erhalten etc., um Grünzäsuren zu schaffen. Beratungen dazu werden angeboten.

(Auch zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB hatten wir uns als untere Landesplanungsbehörde und für den Teilbereich der Bauleitplanung zur parallelen 7. Änderung des Bebauungsplans geäußert. Wir verweisen auf diese unsere Stellungnahme.)

Vor dem Hintergrund der genannten Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden für die für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ und die parallele Änderung des FNP Dierdorf relevanten Erfordernisse der Raumordnung genannt. Diese gliedern sich in Ziele (Z) und Grundsätze (G). Die Z der Raumordnung sind „... zwingend zu befolgen ..., ohne dass die Möglichkeit einer weiteren Abwägung besteht“<sup>2</sup> (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz [ROG] i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB). Die G der Raumordnung sind hingegen „... bei nachfolgenden Entscheidungen in die Abwägung einzustellen“<sup>3</sup> (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).

---

<sup>2</sup> Bäumler, Landesplanungsgesetz RLP, Kommentar, § 8, Ergänzungslieferung April 2021, Seite 44

<sup>3</sup> Bäumler, Landesplanungsgesetz RLP, Kommentar, § 8, Ergänzungslieferung April 2021, Seite 44

Bevor wir jedoch zu den planungsrelevanten Erfordernissen der Raumordnung kommen, verweisen wir zur Vollständigkeit noch auf den seinerzeitigen Zielabweichungsbescheid in der Fassung vom 07.01.2008 des damaligen Ministeriums des Innern und für Sport. Dieser betraf ebenfalls das derzeitige Planänderungsgebiet hinsichtlich der damaligen Erfordernisse der Raumordnung für Einzelhandel. Wie mittlerweile mit der SGD Nord, obere Landesplanungsbehörde, abgestimmt, hat sich dieser Zielabweichungsbescheid einschl. seiner Auflagen gemäß § 43 Abs. 2 VwVfG auf andere Weise erledigt. Dortige seinerzeitige Regelungen sind somit für die aktuellen Bauleitplanungen obsolet. Außerdem ist es damit nicht erforderlich, diesen Zielabweichungsbescheid separat aufzuheben.

Im Folgenden werden nun also wie o.g. die Erfordernisse der Raumordnung für die 7. Änderung des Bebauungsplans und die parallele Änderung des FNP Dierdorf entsprechend den raumordnerischen Planwerken genannt.

### **BRPHV mit BRPHVAnI<sup>4</sup>:**

<https://www.gesetze-im-internet.de/brphv/> mit <https://www.gesetze-im-internet.de/brphvanI/>

I.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

I.2.1 (Z) „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Um eine Zielverletzung zu vermeiden und für eine möglichst hohe Rechtssicherheit der Planung bitten wir gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB, die genannten Prüfungen vorzunehmen und in den Unterlagen zu dokumentieren.

II.1.1 (G) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“

---

<sup>4</sup> Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Wir bitten um Berücksichtigung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung.

II.1.2 (Z) „In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.“

II.1.3 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“

II.1.4 (G) „Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirkenden Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von des-

sen Antragstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. Auf Flächen nach Satz 1 und Satz 2 sollen den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Klimaschutzes oder eines anderen öffentlichen Interesses dies notwendig machen und ein zeit- und ortsnaher Ausgleich des Retentionsraumverlusts vorgesehen ist. Satz 4 gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes. § 77 WHG bleibt unberührt.“

II.1.7 (G) „Negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, sollen vermieden werden.“

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Unter Hinweis darauf ist der Grundsatz II.1.7 (G) von der Planung zu berücksichtigen gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Für die folgenden Erfordernisse des BRPHVAnI bitten wir, mit den zuständigen Behörden die betroffenen wasserrechtlichen Gebietskategorien für das Plangebiet zu klären:

II.2.2 (G) „In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:

1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.
2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.“

II.2.3 (Z) „In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.“

II.3 (G) „In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.“

Hinsichtlich der weiteren Kritischen Infrastrukturen und der Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, verweisen wir bzgl. des Bebauungsplans bzw. der Planung auf die dort möglichen baulichen Nutzungen und die Planungsabsichten und -inhalte.

Die weiteren Grundsätze (G) des BRPHVAnl sind in der Abwägung zu berücksichtigen gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf Folgendes hin:

- Die bisherige GRZ wird mit dem Planentwurf erhöht (auf 0,8 bzw. 0,95).

- <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme> (klicken Sie dann bei den Diensten auf den Eintrag "Sturzflutgefahrenkarten")

## Landesentwicklungsprogramm IV RLP (LEP IV):<sup>5</sup>

### Z 31: Vorrang der Innenentwicklung:

„(...)“ „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Die Intention des LEP-Verordnungsgebers entspringt der Nachhaltigkeitsstrategie, den weiteren Flächenverbrauch einzuschränken (also den noch unbebauten Bereich vor Versiegelung zu schützen), der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), der Umwidmungs(sperr)klausel (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB: Schutz von landwirtschaftlichen Flächen und von Wald) und der Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB). Aus dem o.g. Wortlaut von Z 31 ergibt sich aber auch, dass es sich dabei um **neue** Bauflächen handeln muss - also solche, die bisher nicht im FNP dargestellt sind. Neue Bauflächen werden mit der 7. Änderung des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung (formelle Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; Entwurf der Planurkunde mit Stand vom 14. Oktober 2022) jedoch gerade nicht bestimmt, im Gegenteil: Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ umfasst derzeit noch einen Teil von Flurstück 35/2. Dieser Teil ist im rechtswirksamen FNP Dierdorf aber nicht enthalten, der FNP stellt dafür keine Siedlungsfläche dar. Bestandteil der 7. Änderung des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung ist nun unter anderem, den Bebauungsplan für dieses Teilstück aufzuheben und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die rechtswirksamen Siedlungsflächen des FNP zurückzunehmen.

Mit der aktuellen Fassung der 7. Änderung des Bebauungsplans kommen also keine neuen Bauflächen hinzu, sodass das **Z 31 LEP IV für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ und der (parallelen) 5. Änderung des FNP Dierdorf nicht einschlägig ist.**

### G 46:

Hinsichtlich der Sicherung der Daseinsvorsorge wird für „kooperierende Zentren im mittelzentralen Verbund“ (Z 40) im Verdichtungsraum eine intensive Zusammenarbeit empfohlen, um unter anderem ein qualitativ hohes Versorgungsniveau sicherzustellen. Landesplanerisch wird der Stadt Dierdorf im LEP IV die Funktion eines (freiwillig) kooperierenden Mittelzentrums (im mittelzentralen Verbund zusammen mit der Stadt Neuwied) zugewiesen. In dieser Eigenschaft ist die Stadt Dierdorf

---

<sup>5</sup> einschl. bisheriger Änderungen

durch Beteiligung der Stadt Neuwied zur 7. Änderung des Bebauungsplans sowie bei der Aufstellung des EHVK der Empfehlung von G 46 gefolgt. Speziell zum EHVK fand außerdem am 22.01.2020 in Dierdorf ein Abstimmungsgespräch mit der Stadt Neuwied statt.

**Somit ist die Stadt Dierdorf dieser Empfehlung nachgekommen, sodass G 46 berücksichtigt ist i.S.d. ROG.**

#### **G 52:**

„Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.“

Die Planung bezieht sich auf einen Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans – zum Teil sogar auf schon bebaute Flächen. Vorrangig geht es bei der 7. Änderung des Bebauungsplans um die zeitgemäße Nutzung bereits vorhandener Bauflächen. Der Außenbereich wird dadurch geschont.

**Somit ist G 52 berücksichtigt i.S.d. ROG.**

#### **G 56:**

„Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“

Die Stadt Dierdorf als zentraler Ort i.S.d. Raumordnung erfüllt – vorbereitend auch mittels dieser Bauleitplanung - die Versorgung der Bevölkerung.

**Die 7. Änderung des Bebauungsplans entspricht also dem G 56.**

#### **Z 57:**

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Wie oben bereits genannt, ist die Planungsträgerin der 7. Änderung des Bebauungsplans, die Stadt Dierdorf, Mittelzentrum - und somit zentraler Ort - i.S.d. Raumordnung. Eine Prüfung der Verkaufsflächen (VF) erübrigt sich somit (an dieser Stelle).

**Das Zentralitätsgebot des Z 57 LEP IV wird von der Änderung des FNP Dierdorf bzw. von der (parallelen) 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ beachtet i.S.d. ROG.**

## Z 58:

„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.“

Das EHZK legt für die Stadt Dierdorf unter anderem drei Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) fest.<sup>6</sup> In einem dieser ZVB'e liegt das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans (zum ganz überwiegenden Teil<sup>7</sup>): ZVB Märkerwald Neuwieder Straße (eingeschränkt). Dieser ZVB wurde ausgewiesen, weil die mit der 7. Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Nutzungen in anderen Lagen der Stadt Dierdorf, z.B. der Innenstadt, i.e.L. wegen des damit verbundenen Flächenbedarfs und „... aufgrund der Kleinteiligkeit der hier vorhandenen Leerstände nicht möglich wäre[n].“<sup>8</sup>

Für den ZVB Märkerwald Neuwieder Straße (eingeschränkt) wurde im EHZK wegen der besonderen Situation dieses ZVB eine eigenständige Sortimentsliste festgelegt:<sup>9</sup> „Diese Einschränkung der Sortimente ist erforderlich um die Innenstadt als Handelsschwerpunkt mit ihrem Angebot zu erhalten und weiter zu entwickeln.“<sup>10</sup> Die 7. Änderung des Bebauungsplans bereitet ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel vor, parallel dazu wird der FNP Dierdorf mit entsprechenden Darstellungen für großflächigen Einzelhandel geändert. Der Textentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans führt unter anderem auch die spezielle Sortimentsliste für den ZVB Märkerwald Neuwieder Straße (eingeschränkt) des EHZK Dierdorf auf.<sup>11</sup>

### Weil

- **die tatsächlich für die Einzelhandelsnutzungen vorgesehenen Bereiche der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ zum ganz überwiegenden Teil in einem ZVB des zentralen Ortes Dierdorf liegen – und es sich somit formal um einen integrierten Standort handelt –,**
- **das EHZK Dierdorf – und damit auch die ZVB'e der Stadt Dierdorf – mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald abgestimmt wurde,**

---

<sup>6</sup> EHZK Dierdorf, Seite 69ff

<sup>7</sup> Lediglich ein kleiner Bereich im nördlichen Teil von SO 8 ist nicht im (parzellenscharf dargestellten) ZVB gelegen. Dieser außerhalb des ZVB gelegene Bereich liegt jedoch auch außerhalb der Baugrenzen des dort vorgesehenen Baufeldes und außerdem innerhalb der dortigen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Folglich handelt es sich bei diesem außerhalb des ZVB gelegenen Bereichs um eine „dienende Fläche“, die für die gewerbliche Tätigkeit ([Einzel-]Handel) selber nicht unmittelbar zur Verfügung steht.

<sup>8</sup> EHZK Dierdorf, Seite 70

<sup>9</sup> EHZK Dierdorf, Seite 75f

<sup>10</sup> 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf, Entwurf der Begründung zum Verfahrensstand § 4 Abs. 2 BauGB, Seite 13f

<sup>11</sup> 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf, Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Verfahrensstand § 4 Abs. 2 BauGB, Seite 4 und 10ff, insbesondere Seite 12

- und die vorgesehenen Sortimentslisten dem EHZZ Dierdorf entsprechen,

beachten die Bauleitplanungen das Integrationsgebot des Z 58 LEP IV.

#### Z 59:

„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 Größenordnung zu begrenzen.“

Das EHZZ Dierdorf legt keine Ergänzungsstandorte fest. Wie oben genannt, liegt das Plangebiet in einem ZVB. Weil sich Z 59 aber auf Ergänzungsstandorte bezieht, ist Z 59 für die beiden Bauleitplanungen nicht einschlägig.

#### Z 60:

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

Um die Auswirkungen der durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Einzelhandelsnutzungen abschätzen zu können, liegt mit Stand September 2022 eine Auswirkungsanalyse vor:<sup>12</sup> „Das Planvorhaben ist dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Märkerwald / Neuwieder Straße zugeordnet. Dieser Standortbereich soll Betriebsformen aufnehmen, die in der Innenstadt aufgrund der Kleinteiligkeit der dort vorhandenen Flächenpotenziale nicht realisiert werden können.“<sup>13</sup>

Ausschlaggebend für die Verträglichkeit von Vorhaben des Einzelhandels sind i.e.L. die durch die 7. Änderung des Bebauungsplans in den einzelnen Sortimenten ermöglichten Mehrumsätze. Diese müssen zumindest mittelbar durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Maß

---

<sup>12</sup> Auswirkungsanalyse, Neuaufstellung des „SZ-Centers“ an der Königsberger Straße in Dierdorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im September 2022

<sup>13</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 9

begrenzt werden. Vorliegend sind dazu im Bebauungsplanentwurf Verkaufsflächenzahlen (VFZ) vorgesehen.<sup>14</sup> Diese ergeben laut Entwurf der Begründung der 7. Änderung des Bebauungsplans für SO 7 eine VF<sup>15</sup> von 1.506 m<sup>2</sup> und für SO 8 eine VF<sup>16</sup> von 6.129 m<sup>2</sup>.

Diese VF sind sodann der Auswirkungsanalyse zugrunde zu legen, indem davon die möglichen Mehrumsätze und anschließend die Umsatzumverteilungen für eigene und umliegende Versorgungsbereiche berechnet werden.<sup>17</sup> Entsprechend Z 60 dürfen diese Umsatzumverteilungen keine Größenordnungen erreichen, die eigene und umliegende Zentren bzgl. ihrer Versorgungsfunktion **wesentlich** schädigen würden (nicht „... wesentlich beeinträchtigt werden ...“). Die dort voraussichtlich eintretenden Umsatzrückgänge dürfen also nicht derart zu Betriebsschließungen führen, dass die Versorgungsfunktion des jeweiligen Bereichs gefährdet wäre. Dabei wird in einer ersten Näherung angenommen, dass Umsatzrückgänge von bis zu ca. 10 % i.d.R. keine existenzielle Gefährdung darstellen, was jedoch im Einzelfall nachzuweisen ist.

Die der vorliegenden Auswirkungsanalyse zugrundeliegenden Annahmewerte sind der Tabelle auf Seite 4 dieser Auswirkungsanalyse zu entnehmen. Darin wird für SO 7 in der Spalte „Verkaufsfläche Planfall“ eine VF von 1.500 m<sup>2</sup> aufgeführt, was bei dieser Größenordnung nur unwesentlich vom o.g. Wert von 1.506 m<sup>2</sup> VF für SO 7 abweicht.<sup>18</sup> Für das geplante SO 8 ergeben sich gemäß der Tabelle auf Seite 4 laut Spalte „Verkaufsfläche Planfall“ in Summe 6.120 m<sup>2</sup> VF, was ebenfalls nur geringfügig vom o.g. Wert von 6.129 m<sup>2</sup> VF für SO 8 abweicht.<sup>19</sup> In diesen Werten enthalten sind die geplanten VF-Erweiterungen<sup>20</sup>, woraus dann wie o.g. die möglichen Mehrumsätze und anschließend die sich daraus ergebenden Umsatzumverteilungen errechnet wurden. Die Auswirkungsanalyse geht also von den VF und VF-Erweiterungen aus, die durch den aktuellen Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Die vom Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen sind auf den Seiten 30ff der Auswirkungsanalyse dargelegt, siehe insbesondere dortige Tabelle der Abbildung 7 auf Seite 34f der Auswirkungsanalyse. Danach wird der e.g. Schwellenwert von 10 % zwar bei einigen Sortimenten über-

---

<sup>14</sup> 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf, Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Verfahrensstand § 4 Abs. 2 BauGB, Seite 4f

<sup>15</sup> s. 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf, Entwurf der Begründung zum Verfahrensstand § 4 Abs. 2 BauGB, Seite 18

<sup>16</sup> s. 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf, Entwurf der Begründung zum Verfahrensstand § 4 Abs. 2 BauGB, Seite 19

<sup>17</sup> Die für die Planung bzw. für das oder die Vorhaben prognostisch ermittelten Umsätze bzw. Umsatzsteigerungen führen immer zu Umsatzumverteilungen, weil sich das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet durch eine Angebotssteigerung nicht vergrößert; s. dazu auch Auswirkungsanalyse, Seite 29

<sup>18</sup> ... erst recht in der Maßstäblichkeit der Raumordnung und vor dem Hintergrund der lediglich prognostischen Möglichkeiten einer Analyse.

<sup>19</sup> Trotzdem bitten wir, sobald die neuen Katastergrößen vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation RLP zur Verfügung gestellt werden, die VFZ'en der 7. Änderung des Bebauungsplans (in der bisherigen Genauigkeit, also mit drei Stellen hinter dem Komma) erneut zu überprüfen und - soweit erforderlich – derart abzuändern, dass die o.g. Annahme- bzw. Eingangswerte der Auswirkungsanalyse nicht überschritten werden können.

<sup>20</sup> s. mittlere Spalte der Tabelle auf Seite 4

schritten, allerdings betrifft dies vorwiegend den ZVB Märkerwald Neuwieder Straße (eingeschränkt) – also den ZVB, in dem sich auch das Planvorhaben befindet. Somit handelt es sich dabei um übliche marktwirtschaftliche Vorgänge und Konkurrenzsituationen, die den Bestand des ZVB selber aber nicht bedrohen und die raumordnerisch nicht zu beurteilen sind. Raumordnerische Belange sind davon jedenfalls nicht betroffen.

Darüber hinaus ist jedoch der ZVB Poststraße (Nahversorgung) mit Umsatzumverteilungen größer 10 % von einer Überschreitung des Schwellenwertes betroffen, und zwar bei den Sortimenten Bekleidung und Einrichtungsbedarf:

**Bekleidung:**

Dafür errechnen die Gutachter eine Umverteilung von ca. 12 %, also etwas über der o.g. 10 %-Grenze. Die Auswirkungsanalyse nennt dazu auf Seite 31: „Daneben beziehen sich die Umverlagerungen innerhalb von Dierdorf ausschließlich auf die entsprechende Teilfläche des Anbieter RL-Fundgrube Leißler an der Poststraße, nehmen dort mit < 0,1 Mio. € aber nur eine geringe absolute Größendimension ein.“

**Einrichtungsbedarf:**

Für dieses Sortiment prognostizieren die Gutachter eine Umverteilung von ca. 15 %. Dazu nennt die Auswirkungsanalyse auf Seite 32: „Die Umverteilungen im Segment **Einrichtungsbedarf** werden sich innerhalb von Dierdorf vor allem auf das Möbelhaus Böhm und die entsprechenden Angebote des Sonderpostenmarktes Fundgrube Leißler beziehen. Mit insgesamt rd. 0,4 Mio. € werden dort jedoch keine betriebsgefährdende[n] Größenordnungen erreicht. Insbesondere das Möbelhaus Böhm verfügt über ein höherwertiges und umfangreiches Angebot, sodass die Erweiterung der JYSK-Filiale keinesfalls zu einer Schließung des fest in die lokale Angebotsstruktur etablierten Möbelhauses führen wird.“

Seitens der Raumordnung ist hinzuzufügen, dass das Kernsortiment des Einrichtungsbedarfs nicht innenstadtrelevant i.S.d. Raumordnung ist und außerdem gemäß EHJK Dierdorf zu den „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ zählt<sup>21</sup>.

In ihrer Zusammenfassung kommen die Gutachter auf Seite 33 der Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass „... die stärksten Wettbewerbsswirkungen gegenüber den Anbietern im östlichen Bereich der Königsberger Straße zu erwarten (sind), die sich auf insgesamt rd. 2,6 Mio. € bzw. rd. 9 % des dortigen projektrelevanten Umsatzes belaufen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind hieraus aber nicht abzuleiten. Gleiches gilt auch für die sonstigen Standorte in Dierdorf, die mit rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 0,5 Mio. € bereits von geringeren Umsatzverlagerungen tangiert werden. Maßgeblich aufgrund fehlender Wettbewerber werden sich gegenüber dem Hauptzentrum nur marginale Wettbewerbseffekte im Zuge der Projektrealisierung einstellen.“

Entsprechendes wird für die Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte prognostiziert: Betrachtet wurden die Ortsmitten, ZVB'e und sonstige Lagen von Selters, Herschbach, Puderbach,

---

<sup>21</sup> EHJK Dierdorf, Seite 74

Horhausen, Oberhonnefeld-Gierend und die der Städte Bendorf, Wirges, Hachenburg und Neuwied. Dort fallen „... die Umsatzverluste (...) bereits deutlich geringer aus(...) ...“. Sie würden „... dort mit durchschnittlich 1 % (Horhausen) bis maximal 3 % (Selters) keinesfalls geschäftsgefährdende Größenordnungen erreichen.“<sup>22</sup> Somit liegen die dort durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, sodass schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben voraussichtlich auch dort nicht zu erwarten sein werden.

Abschließend ist festzustellen, dass ausgehend von der Wirkungsanalyse und den dortigen Aussagen der Gutachter die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die parallele 5. Änderung des FNP der VG Dierdorf in der vorliegenden Entwurfsfassung absehbar **nicht gegen Z 60 verstoßen werden**.

#### **Z 61:**

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.“<sup>23</sup> „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.“

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt – wie nun schon mehrfach genannt – fast vollständig<sup>24</sup> im ZVB Märkerwald Neuwieder Straße (eingeschränkt) des EHZZ Dierdorf. Somit handelt es sich per Definition um einen integrierten Standort, **sodass Z 61 bzgl. der 7. Änderung des Bebauungsplans und der entsprechenden Änderung des FNP nicht einschlägig ist.**<sup>25</sup>

#### **G 62:**

G 62 bezieht sich auf Ergänzungsstandorte i.S.d. Z 59. Da es sich - wie oben dargelegt – beim Plangebiet aber nicht um einen Ergänzungsstandort handelt, betrifft G 62 die Planung nicht.

---

<sup>22</sup> Wirkungsanalyse, Seite 33

<sup>23</sup> s. 2. Teilfortschreibung des LEP IV

<sup>24</sup> s.o. Erläuterungen zu Z 58 LEP IV

<sup>25</sup> Z 61 bedeutet aber auch, dass (über das aktuelle Vorhaben hinaus) im Gebiet der Stadt Dierdorf **Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in zukünftigen Bauleitplanungen auszuschließen sind, soweit dabei städtebaulich nicht-integrierte Bereiche geplant werden**. Ausnahmen sollten dort dann lediglich der Verkauf an Endverbraucher durch Handwerksbetriebe sein (falls diese im Übrigen zulässig sind), wenn dieser in geringem Umfang erfolgt, der Hauptnutzung untergeordnet ist und das Sortiment der Hauptnutzung des jeweiligen Handwerksbetriebs entspricht (sog. „Handwerkerprivileg“).

#### **G 63:**

„Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) - auch als mobile Einrichtungen - verknüpfen.“

Auch wenn VG und Stadt Dierdorf von der Landesplanung RLP nicht dem ländlichen Raum zugeordnet werden, bitten wir in der 7. Änderung des Bebauungsplans dazu - soweit auf Ebene eines Bebauungsplans möglich - entsprechende Festsetzungen zu prüfen. Im Übrigen verweisen wir auf § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und bitten um Einstellung dieses G in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

#### **G 168 b:**

„Die Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien- sowie aus hocheffizienten und flexiblen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, insbesondere solchen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden. Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten soll insbesondere geprüft werden, ob – sofern städtebaulich zulässig – dezentrale Eigenversorgungsanlagen Berücksichtigung finden können.“

Zwar sieht die 7. Änderung des Bebauungsplans kein Industrie- oder Gewerbegebiet vor, die geplanten Sondergebiete sind i.S.d. G 168 b jedoch ähnlich einer gewerblichen Nutzung. Wir bitten deswegen auch bzgl. dieses G um Berücksichtigung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung.

### **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017):**

#### **Z 23:**

„Die zentralen Orte (Tabelle 1) übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich, das Oberzentrum Koblenz hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte Region, die Mittelzentren eigenständig oder im mittelfentralen Verbund Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich, die Grundzentren eigenständig oder im grundzentralen Verbund entsprechend die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich.“

Die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des FNP zielen darauf, die Daseinsvorsorge für das Mittelzentrum/die Standortgemeinde und den Mittelbereich Dierdorf zu sichern. **Insofern beachten diese Bauleitplanungen das Z 23 des RROP 2017.**

**G 37:**

„Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“

**G 38:**

„In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.“

Das Plangebiet befindet sich – wie oben dargelegt – überwiegend in einem (eingeschränkten) ZVB des EHZZ Dierdorf. Somit werden die Anforderungen von G 37 und G 38 erfüllt. **Die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des FNP berücksichtigen diese beiden Grundsätze.**

**G 39:**

„Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.“

Ein regionales Einzelhandelskonzept liegt für den Umgriff der 7. Änderung des Bebauungsplans sowie der entsprechenden Änderung des FNP nicht vor. Dem EHZZ der Stadt Dierdorf, welches der 7. Änderung des Bebauungsplans sowie der entsprechenden Änderung des FNP zugrunde liegt, hat der Rat der VG Dierdorf am 02.07.2020 in öffentlicher Sitzung zugestimmt. Die Stadt Dierdorf ist der zentrale Ort der VG Dierdorf, die als VG mehrere Gebietskörperschaften umfasst.

**Somit wird G 39 berücksichtigt.**

**G 40:**

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).“

Dabei ist also darauf abzustellen, dass das Vorhaben dem Bedarf des raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereichs entspricht – hier der gemeinsame Mittelbereich mit der Stadt Neuwied. Zunächst ist dafür festzuhalten, dass sowohl das EHZZ des Mittelzentrums Dierdorf als auch die 7. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsverfahren mit der Stadt Neuwied – wie oben bereits genannt – abgestimmt wurden. So wurden deswegen im EHZZ Dierdorf Anpassungen, z.B. hinsichtlich des Einzugsbereichs, vorgenommen. Zur Bauleitplanung sowie zur Erstellung dieser landesplanerischen Stellungnahme wurde die Stadt Neuwied ebenfalls beteiligt, hat dazu aber keine Stellungnahme abgegeben.

Der gemeinsame Mittelbereich ist hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung zwischen den beiden Zentren Neuwied und Dierdorf funktionsgeteilt. Die Auswirkungsanalyse wurde erstellt mit dem projektrelevanten Kaufkraftpotenzial der VG Dierdorf als Kerneinzugsgebiet und der VG Puderbach als erweitertes Einzugsgebiet.<sup>26</sup> Kaufkraftpotenziale der Stadt Neuwied (neben denen anderer Kommunen) wurden lediglich im Rahmen der sog. diffusen Umsatzzuflüsse – also nur zu geringen Anteilen – eingerechnet.<sup>27</sup> Kaufkraftpotenziale werden der Stadt Neuwied also nicht maßgeblich abgezogen.

Davon ausgehend zeigt die Auswirkungsanalyse auf, „... dass das Planvorhaben in erster Linie die im eigenen Verbandsgemeindegebiet lebende Bevölkerung ansprechen wird (= Kerneinzugsgebiet) und darüber hinaus auch ergänzende Versorgungsfunktion für die nördlich angrenzende VG Puderbach übernehmen kann. Im RROP Mittelrhein-Westerwald<sup>28</sup> ist letztere dem Mittelbereich der beiden freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dierdorf und Neuwied zugeordnet. Zuflüsse von außerhalb des zugewiesenen Verflechtungsbereichs finden demgegenüber lediglich im Rahmen sonstiger, diffuser Zuflüsse statt (...).“<sup>29</sup> „Zudem werden sich auch Zufallskäufe aufgrund der Lage an der B 314<sup>30</sup> ergeben. Diese nicht genau zu lokalisierenden Umsatzanteile mit Kunden aus sonstigen Wohnorten werden im weiteren Verlauf der Untersuchung ebenfalls als diffuse Umsatzzuflüsse berücksichtigt.“<sup>31</sup>

Bereits vorher ist der Auswirkungsanalyse zu entnehmen: „Im weiteren Umland verfügen insbesondere die Mittelzentren Hachenburg, Wirges und Neuwied über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, das in die Region ausstrahlt. Da es sich bei dem Planvorhaben in Dierdorf allerdings überwiegend um Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe handelt und zugleich umliegende Angebotsstandorte in deutlich geringerer Distanz vorzufinden sind (...), ist keine hohe Wettbewerbsintensität zu den weiter entfernt gelegenen Mittelzentren gegeben. Die beiden geplanten Neuansiedlungen werden dort somit keine gravierenden Wettbewerbseffekte auslösen.“<sup>32</sup>

**Vor diesem Hintergrund bitten wir um Berücksichtigung des G 40 RROP 2017 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung.**

#### **G 41:**

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“

---

<sup>26</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 20ff

<sup>27</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 21

<sup>28</sup> gemeint wird sein: LEP IV, Anm. Verf.

<sup>29</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 40

<sup>30</sup> gemeint wird sein: B 413, Anm. Verf.

<sup>31</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 21

<sup>32</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 17f

Wie eben genannt, benennt die Auswirkungsanalyse als Einzugsgebiet des Planvorhabens die VG Dierdorf, also die Standort-VG (Kerneinzugsgebiet), und die VG Puderbach (erweitertes Einzugsgebiet).<sup>33</sup> Beide VG'en liegen im mittelfentralen Versorgungsbereich Neuwied-Dierdorf.<sup>34</sup> Davon ausgehend zeigt die Auswirkungsanalyse auf, dass durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen i.S.v. Z 60 LEP IV zu erwarten sind. Über den Versorgungsbereich des Mittelzentrums Dierdorf hinausgehende wesentliche Auswirkungen sind aufgrund des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ergänzend dazu ermittelt die Auswirkungsanalyse (wie eben bereits zitiert), „... dass das Planvorhaben in erster Linie die im eigenen Verbandsgemeindegebiet lebende Bevölkerung ansprechen wird (= Kerneinzugsgebiet) und darüber hinaus auch ergänzende Versorgungsfunktion für die nördlich angrenzende VG Puderbach übernehmen kann. Im RROP Mittelrhein-Westerwald<sup>35</sup> ist letztere dem Mittelbereich der beiden freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dierdorf und Neuwied zugeordnet. Zuflüsse von außerhalb des zugewiesenen Verflechtungsbereichs finden demgegenüber lediglich im Rahmen sonstiger, diffuser Zuflüsse statt (...).“<sup>36</sup>

Folgend erläutert die Auswirkungsanalyse mittels der projektbezogenen Umsatz-Kaufkraft-Relation, „... dass sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eine ausreichend große Nachfrageplattform vorhanden ist, die keine Kaufkraftzuflüsse aus den Mittelbereichen umliegender zentraler Orte erfordern.“<sup>37</sup>

Somit ist davon auszugehen, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des FNP **den G 41 berücksichtigen**.

#### **G 42:**

„In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“

Die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des FNP haben Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel zum Inhalt - und keine gewerblichen Bauflächen. **Somit betrifft G 42 diese beiden Planungen nicht.**

Der G ist hingegen für gewerbliche Bauleitplanungen der Stadt Dierdorf zu berücksichtigen; wir verweisen dazu auch auf unsere obigen Aussagen zu Z 61 LEP IV (insbesondere dortige Fußnote).

---

<sup>33</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 20ff

<sup>34</sup> RROP 2017, Textkarte 03 auf Seite 13 i.V.m. LEP IV, Karte 6 auf Seite 85

<sup>35</sup> gemeint wird sein: LEP IV, Anm. Verf.

<sup>36</sup> Auswirkungsanalyse, Seite 40

<sup>37</sup> Auswirkungsanalyse Seite 40, einschl. dortiger Tabelle der Abb. 9

Laut Gesamtkarte des RROP 2017 grenzt das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans, und damit auch die entsprechende Änderung des FNP, an ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. **G 63** des RROP 2017 lautet dazu:

„In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Stellungnahmen, die sich auf die heimische Tier- und Pflanzenwelt beziehen, bitten wir entsprechend zu würdigen.

Die Beikarte des RROP 2017 stellt für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans und entsprechend für die Änderung des FNP u.a. ein Wasserschutzgebiet dar. Laut **G 64** des RROP 2017 ist „[e]ine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region (...) als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.“

Wir bitten um Berücksichtigung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

Außerdem verweisen wir dazu auf die Stellungnahmen der Wasserbehörden (so unter anderem auf die der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur), der Verbandsgemeindewerke Dierdorf und des Gesundheitsamtes Neuwied.

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans und die entsprechende FNP-Änderung grenzen direkt an bzw. liegen zum Teil in sog. „sonstige[n] Waldflächen“ der Gesamtkarte des RROP 2017. **G 71** lautet dazu:

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Und außerdem **G 88**:

„Die für die nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse notwendigen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sollen entsprechend

- den langfristigen Bedürfnisse[n] der Gesellschaft,
- den innerhalb der Region unterschiedlichen Erfordernisse[n] des Gemeinwohls und der Verfügbarkeit dafür geeigneter Leistungspotentiale

gesichert werden.“

Stellungnahmen, die sich auf forstliche Belange beziehen, bitten wir entsprechend zu würdigen. Wir bitten dabei um Berücksichtigung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

Inhaltlich verweisen wir dazu unter anderem auf die Stellungnahmen des Forstamtes Dierdorf, wonach Waldflächen betroffen sind, und weiterhin auf die dort genannten Nutzungskonflikte, sowie Genehmigungen und Erklärungen, die im Rahmen der Planungen einzuholen sind, die einzuhalten- den Sicherheitsabstände etc., die im Verfahren und vom Vorhaben zu beachten sind.

## G 94:

„In großen Teilen der Region, insbesondere in den Landkreisen Mayen-Koblenz und Neuwied, in der Stadt Koblenz sowie in den Verbandsgemeinden Brohlthal und Höhr-Grenzhausen sind wertvolle Bimsvorkommen vorhanden. Sofern auf diesen Flächen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen, ist besonders unter dem Aspekt der Gewinnung von mineralischen Rohstoffen durch Beteiligung der zuständigen Fachbehörde zu prüfen, ob ein Abbau nicht vor der Realisierung der jeweiligen Planungsvorhaben durchgeführt werden kann. Der Bimsabbau auf landwirtschaftlichen Flächen steht der langfristigen Sicherung von landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten nicht entgegen.

Von der maßstabsbedingten Darstellungsgrenze sind auch andere kleinflächige Rohstoffvorkommen, z.B. Kies, betroffen. Auch diesen kann eine wirtschaftliche Bedeutung zukommen.

### Begründung/Erläuterung:

Viele Bimsvorkommen können aufgrund ihrer Kleinflächigkeit maßstabsbedingt nicht im regionalen Raumordnungsplan dargestellt werden. Im Sinne einer vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffvorkommen ist diese Prüfung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau geboten.“

Wie oben genannt hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf Bimsablagerungen im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Wir verweisen auf oben dazu Genanntes und bitten um Berücksichtigung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

In der Gesamtkarte des RROP 2017 ist die Trasse der Ortsumgehung Dierdorf dargestellt. Auch das zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB verkleinerte Plangebiet liegt zum Teil in der bzw. grenzt an diese Trasse der B 413, die als regionale Straßenverbindung (G)<sup>38</sup> eingestuft ist.<sup>39</sup> Im **G 129** RROP 2017 wird dazu der Beginn der Straßenplanungen gefordert. Außerdem lautet **G 116**:

„Regionale Verbindungen sollen im Straßenverkehr möglichst ortslagenfrei ausgebaut werden bzw. leistungsfähige Ortsdurchfahrten aufweisen und im öffentlichen Verkehr mit Schienenpersonennahverkehr bzw. Busverkehr direkt und umwegfrei bedient und an den integralen Taktverkehr angepasst werden.“

Der am Verfahren beteiligt Landesbetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz hat sich zur Ortsumgehung Dierdorf aber nicht geäußert.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans und des FNP laut Gesamtkarte des RROP 2017 teilweise in einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Wie wir oben zur

---

<sup>38</sup> (G) laut Legende der Gesamtkarte RROP 2017

<sup>39</sup> s. dazu auch die entsprechende Darstellung der Straßentrasse im FNP Dierdorf und in Abb. 7 auf Seite 12 des Entwurfs der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans

Stellungnahme der IHK Koblenz bereits genannt haben, entsprechen die Bauleitplanungen u.E. dieser Darstellung, denn sie regeln im Ergebnis Formen gewerblicher Nutzungen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht.

#### Abschließende Bemerkungen:

- Städtebauliche Aspekte der beiden Bauleitplanungen sind – soweit sie nicht zumindest auch landesplanerische oder raumordnerische Bezüge entfalten – nicht Thema dieser landesplanerischen Stellungnahme. Wir hatten unsere Anregungen dazu bereits wie o.g. in unseren Stellungnahmen im Verfahren nach BauGB zur parallelen 7. Änderung des Bebauungsplans genannt und bitten um entsprechende Würdigung.
- Das Ergebnis dieser landesplanerischen Stellungnahme ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, hat analog § 17 Abs. 11 LPlG aber keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstige behördliche Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.
- Wie oben zu Z 31 LEP IV bereits genannt, soll mit der 7. Änderung des Bebauungsplans auch ein kleinerer Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ aufgehoben werden. Dieser Teil befindet sich auf Flurstück 35/2. Es handelt sich dabei um den Bereich des bisherigen Gewerbegebietes, der - wie oben ebenfalls bereits erläutert - über den rechtswirksamen FNP hinausgeht, der also nicht aus dem FNP entwickelt ist. Diese Teilaufhebung entspricht somit dem rechtswirksamen FNP, sodass der FNP dafür nicht geändert werden muss. Diese Teilaufhebung ist deswegen nicht Bestandteil der 5. Änderung des FNP.

Demnach erübrigen sich zu dieser Teilaufhebung auch Aussagen in dieser landesplanerischen Stellungnahme.

#### **Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:<sup>40</sup>**

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat das Benehmen mit ihrer Mail vom 16.10.2023, Az. 14 91 138 03 /41 MW, hergestellt.

---

<sup>40</sup> gem. § 20 LPlG RLP

### **Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde:<sup>41</sup>**

Die SGD Nord hat als obere Landesplanungsbehörde nach vorausgegangenen Abstimmungen mit Schreiben vom 02.05.2024, Az. 14 91 – 138 03, dieser landesplanerischen Stellungnahme zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gez.*

(B. Hasbach)

---

<sup>41</sup> gem. Zuständigkeitsverordnung vom 29.03.1974



# ELEKTRONISCHER BRIEF

Verbandsgemeindeverwaltung  
Neuwieder Str. 7

56269 Dierdorf

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 25. APR. 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kasse	

**Forstamt Dierdorf**

Hanallee 5  
56269 Dierdorf  
Telefon 02689-9726910  
Telefax 02689-9226929  
Forstamt.dierdorf@wald-rlp.de  
www.wald-rlp.de

25.04.2025

Mein Aktenzeichen  
63121

Ihr Schreiben vom  
11.04.2025

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Stefan Schnegotzki  
stefan.schnegotzki@wald-rlp.de

Telefon / Fax  
02689-9726910

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Märker Wald/B413“ der Stadt Dierdorf;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Liedl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

es bleibt vollinhaltlich bei unserer Stellungnahme vom 10.05.2024 die wir dieser Mail nochmals beifügen.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. i.A. Stefan Schnegotzki

## Datenschutzhinweis:

Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“ personenbezogene Daten.

Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO dazu finden Sie im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzerklaerung.wald-rlp.de> unter dem Zweck „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“. Auf Wunsch übersenden wir diese Information auch in Papierform.



## ELEKTRONISCHER BRIEF

---

Verbandsgemeindeverwaltung  
Neuwieder Str. 7

56269 Dierdorf

Forstamt Dierdorf  
Hanallee 5  
56269 Dierdorf  
Telefon 02689-9726910  
Telefax 02689-9226929  
Forstamt.dierdorf@wald-rlp.de  
www.wald-rlp.de  
**10.05.24**  
**(25.04.2025)**

Mein Aktenzeichen  
63121

Ihr Schreiben vom  
15.03.2023

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Stefan Schnegotzki  
stefan.schnegotzki@wald-rlp.de

Telefon / Fax  
02689-9726910

### **7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Liedl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

**bevor wir zu den Details der vorgelegten Bauleitplanung kommen, möchten wir Ihnen einen Gesamtüberblick der forstlichen Anforderungen geben:**

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung – an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz ( Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1



Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 30 – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Zudem ist dem Bauantragsteller gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) mitzuteilen, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Der § 1 des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz definiert als Gesetzeszweck die Erhaltung und Mehrung des Waldes, weiterhin wird in § 14 ausgeführt, dass Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes neu angelegt oder gerodet und in eine andere Bodennutzungsart überführt werden darf.

Zunächst muss aber geprüft werden, ob die bauplanerische Umsetzung ohne Waldinanspruchnahme möglich ist. Wir bitten dahingehend um weitere Veranlassung. Eine unvermeidliche Waldinanspruchnahme muss in jedem Falle möglichst gering ausfallen.

Durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24.05.2017 wird auch bestätigt, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt – unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie).

Sofern die Prüfung von Alternativen ohne Ergebnis bleibt und Wald unvermeidbar in Anspruch genommen werden muss, ist der Eingriff nach § 14 LWaldG grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. eine andere, gleichgroße Fläche ist im Naturraum - in diesem Falle „Westerwald“ - neu aufzuforsten.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung , Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 AZ: 105-63310/2012-3#114 besteht in Landkreisen deren Bewaldungsprozent über 35% liegt , die Möglichkeit eine der Ersatzaufforstung äquivalenten Ausgleichszahlung zu leisten, d.h. der Antragsteller zahlt den Betrag den eine Ersatzaufforstung incl. Sicherung der Kultur (5-8 Jahre) kosten würde.

Der Landkreis Neuwied ist zu über 35 % bewaldet, sodass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung liegt je nach Art und Qualität des umgewandelten Waldes zwischen 15.000 und 25.000 €.



Die Zahlung dient dem Ausgleich für die verlustigen Waldfunktionen und wird nach den Maßgaben des Forstamtes - im Naturraum - für strukturverbessernde Maßnahmen im vorhandenen Wald eingesetzt. Beispielsweise können bestehende Waldbestände aufgewertet oder Waldränder und Waldwege angelegt werden. Auch Bodenschutzkalkung und Wertastung sowie Maßnahmen zum Wasserrückhalt auf der Fläche kommen in Betracht.

Für die Umwandlung und die Ersatzaufforstung(en) – sofern kein Ausgleich gezahlt wird - ist dem Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorzulegen, damit unter Beteiligung der fachlich berührten Behörden nach § 14 LWaldG geprüft werden kann, ob die Umwandlung bzw. die Ersatzaufforstung(en) genehmigungsfähig sind. Ist dies nicht der Fall, müssen Alternativen gesucht und beantragt werden.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sowohl die Rodung von Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart als auch im Zuge von Ersatzaufforstungen vorzunehmende Erstaufforstungen dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) unterliegen.

Bei Umwandlungen ab 10 ha Wald und Erstaufforstungen ab 50 ha ist zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Bei Umwandlungen von 5 ha bis weniger als 10 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 20 ha bis unter 50 ha ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Bei Umwandlungen von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 2 ha bis unter 20 ha ist eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 2 UVPG durchzuführen.

Sollte absehbar Waldfläche durch Umwandlung in Anspruch genommen werden, so ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit nach UVP Gesetz als Teil des obligatorischen Umweltberichtes zu erstellen, d.h. incl. der Auswirkungen auf den Wald.

Diese Gesamtbeurteilung (Umweltbericht) kann dem Forstamt bei späteren Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz vorgelegt werden. Eine erneute Prüfung durch das Forstamt wird damit entbehrlich.

Die Zuwegungen zum Wald, welche für die ordnungsgemäße Forstwirtschaft zwingend erforderlich sind, dürfen durch bauliche Anlagen oder auch Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt werden, z.B. muss die Holzabfuhr mit Langholzfahrzeugen gewährleistet sein (Kurvenradien). Versorgungsleitungen sollten im Bereich der Waldzuwegungen nicht bzw. so verlegt werden, dass die Holztransporte keine Schäden hervorrufen können. Oberirdische



Versorgungsleitungen müssen so verlegt werden, dass Langholztransporte problemlos möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass für jede Inanspruchnahme von Waldflächen oder auch Erstaufforstungen im Rahmen des Naturschutzes (Ausgleichsflächen) innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne eine Umwandlungs- bzw. Aufforstungsgenehmigung beim Forstamt einzuholen ist.

Bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen ist zunächst die Umwandlungserklärung des Forstamtes - die aber den späteren Rodungsantrag nicht ersetzt - einzuholen. Das Forstamt prüft gem. § 14 LWaldG – unter Mitwirkung der fachlich berührten Behörden, ob dem Antrag auf Umwandlung und Ersatzaufforstung(en) ggf. mit Nebenbestimmungen entsprochen werden kann.

Sollte Wald insofern betroffen sein, dass der mindestens zu fordernde Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald nicht eingehalten wird und die Baubehörde kommt in Ihrem Entscheidungsprozess (Abwägung) – trotz der

Bedenken des Forstamtes – zu dem Ergebnis einen Bauantrag zu genehmigen, erscheint es aus Sicht des Forstamtes dringend angeraten eine Haftungsverzichtserklärung des/der Bauherren gegenüber dem/den benachbarten Waldbesitzer(n) unterschreiben zu lassen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch eine solche Erklärung privatrechtlich nur Sachschäden einer Regelung unterliegen, Personenschäden davon jedoch unberührt bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass benachbarte Waldbesitzer durch eine Bebauung im Risikobereich des Waldes mit Bewirtschaftungerschwernissen sowie mit erheblichen Haftungsrisiken und kostenintensiver Verkehrssicherungspflicht belastet werden.

**Die hier dargestellten forstlichen Anforderungen an die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan) sind in jedem Falle zu erfüllen ebenso bei Einzelbauvorhaben, auch wenn nicht im Detail darauf eingegangen wird.**

**Im Detail nehmen wir wie folgt Stellung:**

**Es bleibt vollinhaltlich bei unserer Stellungnahme vom 27.04.2021 AZ: 63300, die wir nachstehend ergänzen.**



In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Dierdorf wurden die waldrechtlichen und sonstigen Anforderungen, die das Forstamt in o.g. Schreiben umfänglich formuliert hat gewürdigt. Insbesondere wurde auf die Waldflächenbetroffenheit durch Umwandlung sowie auch die Abstandsforderungen der Bebauung zum Wald Stellung bezogen. So wurde z.B. die Beeinträchtigung von Waldflächen minimiert und Teile des Bebauungsplanes wurden aufgehoben.

Dass bei der Umwandlung von Waldflächen zunächst beim Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorzulegen, ist wurde ebenfalls in der Niederschrift dokumentiert, ebenso die entsprechenden „Ausgleichszahlungen“ für die verlustigen Waldfunktionen. Die Ausgleichszahlung beträgt 25.000,-- € je Hektar. Der Umweltbericht wird dem Forstamt mit einem Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorgelegt. Insoweit wurde den forstlichen Anforderungen Rechnung getragen.

Es bleibt jedoch festzustellen, dass das Flurstück 378-4-35/2 (ca. 0,3 ha) nicht gerodet wurde, sondern durch die Borkenkäferkalamität lediglich bestockungsfrei ist. Rodung würde bedeuten, dass man die Stöcke entfernt hätte. Die Fläche ist weiterhin Wald im Sinne des § 3 des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz.

Auf der Parzelle 33/11 befindet sich ca. 0,5 ha Wald im Sinne von §3 des Landeswaldgesetzes von Rheinland. Auch wenn für diese Fläche Baurecht besteht, ist dies zunächst nicht umsetzbar, da durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24.05.2017 bestätigt wird, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt – unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie).

Für die geplante(n) Umwandlung(en) - ist dem Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorzulegen, damit unter Beteiligung der fachlich betroffenen Behörden nach § 14 LWaldG geprüft werden kann, ob die Umwandlung genehmigungsfähig ist. Bei der Antragstellung zur Umwandlung muss der/die Antragsteller/in die genaue umzuwandelnde Waldfläche auch kartographisch darstellen. Bei teilweise bewaldeten Parzellen wird die Karte Bestandteil des waldrechtlichen Bescheides.

Die benachbarte – derzeit bestockungsfreie Waldfläche auf dem Flurstück 35/2 – wird mittel und langfristig wieder Wald mit einer Endbestandshöhe von ca. 35 m werden, d.h. die Bebauung sollte mindestens 35 m Sicherheitsanstand zur Waldfläche einhalten.



Dies wird bestätigt nach Rechtsprechung des OVG Koblenz ( Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 25 – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

**Diese Stellungnahme ergeht vorbehaltlich der sonstigen Gesetze und Rechtsvorschriften (z.B. Landesbauordnung, Naturschutzgesetz, zivilrechtliche Vorschriften) und sonstiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungen sowie der Rechte dritter. Wir behalten uns weitere Anmerkungen in Verfahren vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
gez. i.A. Stefan Schnegotzki

#### Datenschutzhinweis:

Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“ personenbezogene Daten.

Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO dazu finden Sie im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzerklaerung.wald-rlp.de> unter dem Zweck „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“. Auf Wunsch übersenden wir diese Information auch in Papierform.



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Postfach 2011 | 55010 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Postfach 1264  
56264 Dierdorf

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 25. APR. 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
3		4		VG Kasse

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE  
Außenstelle Koblenz

Postanschrift  
Postfach 2011  
55010 Mainz

Hausanschrift  
Niederberger Höhe 1  
56077 Koblenz  
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2020_0691.4	11.04.2025	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	25.04.2025

Bitte immer angeben!

Gemarkung **Dierdorf**  
Projekt **Bebauungsplan "Märker Wald / B 413"**

#### 5. Änderung FNP / 7. Änderung + Teilaufhebung B-Plan

hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,  
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben oben genannte Vorhabenplanung bezüglich der archäologischen Aspekte geprüft und nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Betreff Archäologischer Sachstand

**Änderungsinhalte** **Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes**  
**Flächennutzungsplan** **bekannt**

#### Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

#### **Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt**

Innerhalb des angegebenen Planungsgebietes sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planung. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft. Dabei wird der dann aktuelle Forschungsstand berücksichtigt, welcher sich nach Abgabe dieser Stellungnahme durch Fundmeldungen und sonstige Beobachtungen verändern kann. Entsprechend ist oben genannte Dienststelle nach § 2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



Achim Schmidt



LANDESARCHÄOLOGIE



## ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

0	1.1	1.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			Anl.
Eing.: 13. MAI 2025			EUR
			b.V.
			b.R.
	1	4	VG Mainz

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon +49 6131 9254 0  
Telefax +49 6131 9254 123  
Mail: office@lgb-rlp.de  
www.lgb-rlp.de

13.05.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 11.04.2025  
3240-0887-03/V10  
kp/sdr

Telefon

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Märker Wald / B 413" der Stadt Dierdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Märker Wald / B 413" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

### Boden und Baugrund

#### – allgemein:

Nach unseren geologischen Informationen ist im Bereich des Baugeländes mit Ablagerungen von Laacher-See-Tephra (Bims) zu rechnen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
USt.-IdNr. DE355604202





Ob und in welchem Maß auf dem konkreten Baugrundstück Bims-Abgrabungen und Wiederauffüllungen stattgefunden haben, ist uns nicht bekannt. Sowohl der Bims als auch künstlich aufgebrachte Böden können eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen. Wir empfehlen daher für das geplante Bauvorhaben die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **- mineralische Rohstoffe:**

Unsere geologischen Informationen weisen für das Plangebiet das Vorhandensein von Bims aus. Über einen bereits erfolgten Abbau liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Sofern noch entsprechende abbauwürdige Bimsvorkommen im Plangebiet vorhanden sind, verweisen wir auf den in Kapitel 2.2.3 des RROP (2017) enthaltenen Grundsatz G 94.

Dem Planvorhaben kann aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass der Bims vor Umsetzung der Planung oder baubegleitend abgebaut wird oder der Nachweis erbracht ist, dass keine Bimsvorkommen vorhanden sind.

Evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Planfläche sollten zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen führen.

#### **Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das



Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder  
Direktor



DB AG - DB Immobilien  
Karlstraße 6 | - 60329 Frankfurt am Main

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 16. APR. 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kasse	

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R O41  
Karlstraße 6  
60329 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Verbandsgemeindeverwaltung  
Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Allgemeine Mail-Adresse:  
Baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: **TÖB-RP-25-204939/Lö**

16.04.2025

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf;

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

### Plangebiet

**an der DB-Strecke: 2690 Köln – Frankfurt/Main am Stadion  
in Höhe von Bahn-km ca. 68,000  
links der Bahn**

Ihr Zeichen: 2.1 Frau Liedl

Ihr Schreiben vom: 11.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

**Unser Anliegen:**



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)



Wir hatten zu dem o. g. Vorhaben unsere Stellungnahme am 22.03.2023, Az. TÖB-RP-23-154579, abgegeben.

Wir geben nochmals die Bedingungen und Hinweise zur Kenntnis.

Durch das Plangebiet des Bebauungsplans "Märker Wald / B413" verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 581 Orscheid – Montabaur (Mastfeld 93 – 95). Geplante Bebauungen liegen damit teilweise im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.



7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V. **Gesine Pohlmann**  
Digital unterschrieben  
von Gesine Pohlmann  
Datum: 2025.04.16  
13:27:54 +02'00'

i.A. **Stefanie Lösch**  
Digital unterschrieben von  
Stefanie Lösch  
Datum: 2025.04.16  
12:34:32 +02'00'

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





## ELEKTRONISCHER BRIEF

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Kirchstraße 45 - 56410 Montabaur

**E-Mail: [bettina.liedl@vg-dierdorf.de](mailto:bettina.liedl@vg-dierdorf.de)**

**Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf**  
**Neuwieder Straße 7**  
**56269 Dierdorf**

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 05. MAI 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
		3	4	VG Kasse

**REGIONALSTELLE**  
**WASSERWIRTSCHAFT,**  
**ABFALLWIRTSCHAFT,**  
**BODENSCHUTZ**  
**MONTABAU**  
Kirchstraße 45  
56410 Montabaur

02602 152-0  
02602 152-4100  
[Poststelle@sgdnord.rlp.de](mailto:Poststelle@sgdnord.rlp.de)  
[www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de)

05.05.2025

**Mein Aktenzeichen**  
33-0-634

Bitte immer angeben!

**Ihr Schreiben vom**  
11.04.2025

**Ansprechpartner(in)/ E-Mail**  
Theresa Forst (WSG)  
[Theresa.Forst@sgdnord.rlp.de](mailto:Theresa.Forst@sgdnord.rlp.de)

**Telefon/Fax**  
02602 / 152 - 4116  
0261 120 - 884116

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Märker Wald / B413“ der Stadt Dierdorf;  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

**Lage: Gemeinde Dierdorf, Gemarkung Dierdorf, Flur 4, Flurstück 33/11 13223W  
Verbandsgemeinde Dierdorf / Kreis Neuwied**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Liedl,

im Folgenden schicken wir Ihnen unsere Stellungnahme zu dem o.g. Bauleitplanverfahren zu.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Nachdem eine Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald B 413“ erforderlich war, um Baurecht für großflächigen Einzelhandel zu schaffen,

1/3

**Kernarbeitszeiten**  
9.00-12.00 Uhr

**Verkehrsanbindung**  
ICE-Bahnhof Montabaur  
Linien 460, 462, 480, 481  
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

**Parkmöglichkeiten**  
hinter dem Dienstgebäude  
(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,  
Parkplatz Kalbswiese an der Fröschpfortstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Auf der Homepage: [www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de) erhalten Sie unter dem Suchbegriff „Kommunikation“ Hinweise zu deren Nutzung. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der SGD Nord und über Ihre Rechte nach der DSGVO sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen erhalten Sie ebenfalls auf unserer Homepage unter dem Suchbegriff: „DSGVO“. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform.

muss nun auch eine Änderung des FNP im Parallelverfahren entsprechend den künftigen Baugebietsfestsetzungen erfolgen.

Zu der erforderlichen 5. Änderung des FNP haben Sie uns mit Schreiben vom 11.04.2025 um Stellungnahme gebeten.

Ausweislich des Altlastenkatasters des Landes Rheinland-Pfalz haben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Fließgewässer sind im ausgewiesenen Geltungsbereich des FNP ebenfalls nicht vorhanden.

Nach der neuen Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz kann sich im Plangebiet (Grundstück Gemarkung Dierdorf, Flur 4, Flurstück 33/11) nach Starkregenereignissen stellenweise Oberflächenwasser ausbreiten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht, werden dabei Wassertiefen von bis zu 100 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis 1 m/s erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Weitere Informationen zu den Sturzflutgefahrenkarten finden Sie hier: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

#### Beurteilung hinsichtlich Abwasser/Entwässerung

Angaben zur Entwässerung sind in den Unterlagen nicht enthalten. Ich gehe davon aus, dass Schmutzwasser von den Verbandsgemeindewerken übernommen wird. Gemäß § 55 (2) WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das geplante Bauprojekt ist daher ein Entwässerungskonzept aufzustellen, welches mit unserem Hause abgestimmt werden sollte. Die Übernahme des Niederschlagswassers kann von hier aus - unbeschadet der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanals - nicht in Aussicht gestellt werden.

Ansprechpartner: Herr Heine, 02602 152 – 4162, [henning.heine@sgdnord.rlp.de](mailto:henning.heine@sgdnord.rlp.de)

#### Wasserschutzgebiet Brunnen Dierdorf 1-3

Der betroffene FNP-Bereich liegt innerhalb der Schutzzone III des mit Rechtsverordnung vom 27.11.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Dierdorf“.

Die jeweiligen Verbote der Rechtsverordnung sind insbesondere in Hinblick auf die nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen und der damit verbundene Bau der Kanalisation, die Herstellung von Verkehrswegen und das erhöhte Verkehrsaufkommen stellen grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotential dar. Wir verweisen in diesem Zusammenhang zusätzlich auf unsere erfolgte Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Märker Wald/B 413“ vom 25.03.2021, Az.: 33- 0-634 Sö/.

Ansprechpartnerin ist die Unterzeichnerin, Kontaktdaten siehe oben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

-gez.-

Theresa Forst



# VERBANDSGEMEINDEWERKE DIERDORF

Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Dierdorf  
Wasserversorgung • Abwasserbeseitigung

Verbandsgemeindewerke, Neuwieder Str. 7, 56269 Dierdorf

Verbandsgemeindeverwaltung

z.Hd. Frau Lied'l  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 28. APR. 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
3		4		VG Kasse

Verbandsgemeindewerke Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Zentrale: 02689/291-0

Telefax: 02689/291-1800

Internet: <https://www.vg-dierdorf.de>

## Auskunft erteilen:

Frau Arndt/Herr Leukel

Fachbereiche 2.2 und 4

Etage: 1. OG Etage: 1. OG

Email: [beate.arndt@vg-dierdorf.de](mailto:beate.arndt@vg-dierdorf.de)

Email: [eberhard.leukel@vg-dierdorf.de](mailto:eberhard.leukel@vg-dierdorf.de)

Telefondurchwahl: 02689/291-2200 u. 4000

Telefaxdurchwahl: 02689/291-72200 u. 74000

Ihr Schreiben vom: 11.04.2025

Unser Zeichen: Leu/Ar

Datum: 25. April 2025

**Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Märker Wald/B413“ der Stadt Dierdorf;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden**

Sehr geehrte Frau Lied'l,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.04.2025 möchten wir hiermit als Träger öffentlicher Belange zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung nehmen:

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den Bereich der 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Märker Wald/B 413“ soll der Flächennutzungsplan geändert werden, damit die Sondergebietsfläche im nordwestlichen Bereich der Stadt Dierdorf (Flur 4, Flurstück 33/11) erweitert werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes nach der „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Gemarkung Dierdorf, Dernbach und Wienau“ vom 27.11.1986“.

Seite 1 von 2

Konten und Öffnungszeiten der Verbandsgemeindewerke – Eigenbetrieb der VG Dierdorf (Wasserversorgung: Steuer-Nr.: 32/662/05285)

Sparkasse Neuwied  
Konto-Nr. 011033107

BLZ: 574 501 20

IBAN: DE09 5745 0120 0011 0331 07

SWIFT-BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Hachenburg

Konto-Nr. 80532300

BLZ 573 918 00

IBAN: DE58 5739 1800 0080 5323 00

SWIFT-BIC: GENODE51WW1

Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung:

(VG-Werke mit Sitz im Gebäude der VGV Dierdorf)

montags bis mittwochs: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

donnerstags:

08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr

freitags:

08:00 – 12:30 Uhr

### Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung dieses Plangebietes, ist durch den Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Königsberger Straße gewährleistet.

### Abwasserentsorgung:

Das in diesem Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser, kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Königsberger Straße eingeleitet werden.

Wie in der Rechtsverordnung zu dem in diesem Bereich bestehenden Wasserschutzgebiet bereits erwähnt, sind sämtliche Schmutzwasserkanäle in wasserdichter Ausführung (z.B. PE-HD Rohre mit geschweißten Muffen) herzustellen. Des Weiteren ist das Versenken und Versickern von Abwasser des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers unzulässig. Dies gilt nicht für unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen, sofern sie keine Zinkblecheindeckung haben.

### Starkregenvorsorge:

Die Sturzflutkarten stellen für das Plangebiet einen Abflussbereich für Starkregen dar.

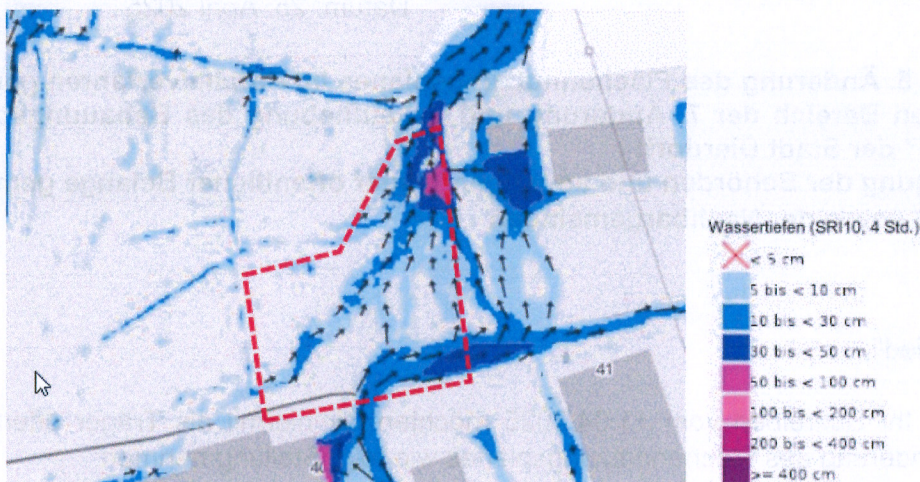


Abbildung 2 Sturzflutkarte SRI10 4 Stunden Wassertiefe und Fließrichtung mit ungefährer Abgrenzung des Geltungsbereichs  
(© <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>;  
Zugriff 24.Mai 2024)

Wir weisen darauf hin, dass die Starkregenvorsorge nicht in den Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke Dierdorf fällt.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Leukel

# Westerwald-Verein e.V.

Mitglied im Verband Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e.V.



Westerwald-Verein e.V. · Koblenzer Straße 17 · 56410 Montabaur

Verbandsgemeinde Dierdorf  
56269 Dierdorf

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 19. MAI 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kasse	

Mein Aktenzeichen

Ihr Schreiben vom  
11.04.25

Ansprechpartner / E-Mail  
Hartmut König  
koenig.sel@kabelmail.de

Telefon  
02626-8866

Datum  
16.05.25

**5.Änderung des Flächennutzungsplans Im Parallelverfahren gemäß §8 (3) BauGB für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B413“ der Stadt Dierdorf**  
**Beteiligungsverfahren gem. §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Westerwald-Vereins keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans erhoben werden, sofern die Forderungen unserer Stellungnahme vom 6.4.23 zum entsprechenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

*König*

König

Fachbereichsleiter Natur- und Umweltschutz

Vorsitzender: Landrat Achim Schwickert, Peter-Altmeier-Platz 1, 56410 Montabaur  
Geschäftsführer: Aloisius Noll, Koblenzer Straße 17, 56410 Montabaur · Telefon (0 26 02) 9 49 66 90 · Fax (0 26 02) 9 49 66 91  
e-mail: info@westerwaldverein.de  
Internet: www.westerwaldverein.de  
USt-Id Nr. DE 14 93 42 384

Konto: Sparkasse Westerwald-Sieg, IBAN: DE72 5735 1030 0000 5166 66, BIC: MALADE51AKI

# Westerwald-Verein e.V.

Mitglied im Verband Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e.V.



Westerwald-Verein e.V. · Koblenzer Straße 17 · 56410 Montabaur

Verbandsgemeinde Dierdorf  
56269 Dierdorf

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon	Datum
	21.03.23	Hartmut König	02626-8866	06.04.23
	-/Li	koenig.sel@kabelmail.de		

## 7. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Märker Wald / B413“ der Stadt Dierdorf

### Beteiligungsverfahren gem. §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als anerkannter Naturschutzverband sind wir sicherlich nicht erfreut, von einem weiteren Flächenverbrauch hören zu müssen, insbesondere, da es sich teilweise um intakten Wald handelt, der gerade in der aktuellen Zeit als CO<sup>2</sup>-Speicher und Lieferant eines nachwachsenden Rohstoffes einen besonderen Wert hat. Natürlich wollen wir aber auch nicht die Interessen der VG und Stadt Dierdorf an einer intakten Nahversorgung ausblenden.

Deshalb stimmen wir schweren Herzens der geplanten Änderung des Bebauungsplans unter folgenden Bedingungen zu:

- Vorliegen einer ordnungsgemäßen Rodungsgenehmigung für die Waldflächen
- ausreichender Mindestabstand der Baugrenze vom Wald (Sicherheitsabstand)
- flächengleiche Ersatzaufforstungen für die zu rodende Waldfläche
- Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (die bisherige Artenschutzvorprüfung reicht dafür nicht aus)

Vorsitzender: Landrat Achim Schwickert, Peter-Altmeier-Platz 1, 56410 Montabaur  
Geschäftsführer: Aloisius Noll, Koblenzer Straße 17, 56410 Montabaur · Telefon (0 26 02) 9 49 66 90 · Fax (0 26 02) 9 49 66 91  
e-mail: info@westerwaldverein.de  
Internet: www.westerwaldverein.de  
USt-Id Nr. DE 14 93 42 384

Konto: Sparkasse Westerwald-Sieg, IBAN: DE72 5735 1030 0000 5166 66, BIC: MALADE51AKI

Mit freundlichen Grüßen

König

König

Fachbereichsleiter Natur- und Umweltschutz