

# Ortsgemeinde Altendiez



## Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“, 4. Änderung**

## Begründung

### Entwurf

09. September 2024

Erarbeitet durch:

---

# Planung1

Stadtplanung | Beratung

**Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Derzeitige Planungssituation .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen .....	6
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	7
5.2.	Einzelhandelskonzept.....	9
5.3.	Flächennutzungsplanung.....	9
5.4.	Bebauungsplan.....	10
5.5.	Verträglichkeit.....	11
5.6.	Vereinfachte raumordnerische Prüfung mit Zielabweichung .....	12
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
6.1.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG.....	13
6.2.	Fachbeitrag Umwelt.....	13
6.3.	Starkregen .....	14
6.4.	Radon.....	14
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>15</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	15
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	16
7.3.	Pflanzliste .....	17
7.4.	Hinweise .....	17
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt, der durch die Norma Lebensmittelhandels Stiftung & C.KG betrieben wird, soll einer Erweiterung unterzogen werden. Die Ortsgemeinde Altendiez ist bestrebt, diese Erweiterung durch den Vorhabenträger zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es, den Lebensmittelmarkt am Standort zu sichern und somit die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Der bestehende Markt ist bereits über einen Bebauungsplan gesichert. Dieser weist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> aus. Da die Erweiterung zu einer Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> führen wird, ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Festsetzungen, u.a. zur Verkaufsfläche, entsprechen zudem nicht mehr dem Stand der Rechtsprechung.

Die Änderungsplanung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich [1] um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, [2] mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, der [3] kein Vorhaben zulässt, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegt und [4] keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen. Zudem darf [5] kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen bestehen.

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung, der in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet einer vorhandenen Einzelhandelsnutzung die Möglichkeit der Erweiterung auf dem Grundstück bietet. Die überbaubare Fläche beträgt rund 2.500 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb der festgelegten Grenze [2]. Zur Klärung der Frage, ob das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt [3], erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren erfolgen kann (vgl. hierzu Kap. 6.2). Natura2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen [4]. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte [4], dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG bestehen, Da der Lebensmittelmarkt bereits in einem vorhandenen Gewerbegebiet angesiedelt ist und es sich um eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, bestehen zudem keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf Wohngebiete zu erwarten sind.

Weitere Bebauungspläne, die im Zusammenhang (zeitlich, räumlich oder sachlich) mit der vorliegenden Planung stehen, sind nicht vorhanden.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine überörtlichen Umweltbelange, wie Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope sowie sonstige umweltschützende Pläne beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan, der eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist um Zuge der Berichtigung anzupassen.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Ortsgemeinderat Altendiez beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“ zu ändern.

In seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Ortsgemeinderat Altendiez den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Altendiez hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

## 3. Das Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Altendiez, Verbandsgemeinde Diez, im Rhein-Lahn-Kreis unmittelbar westlich der Stadt Diez. Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbepark Im Petersfeld, welches sich nördlich an die zwischen Diez und Altendiez verlaufende Bundesstraße B 417 anschließt. An das Gewerbegebiet schließen sich Wohnnutzungen an.

Erschlossen wird das Gelände über die Bundesstraße B 417 (Diezer Straße) und die Straße Im Petersfeld.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von rund 0,5 ha auf und beinhaltet in der Flur 5 das Flurstück 457/1.

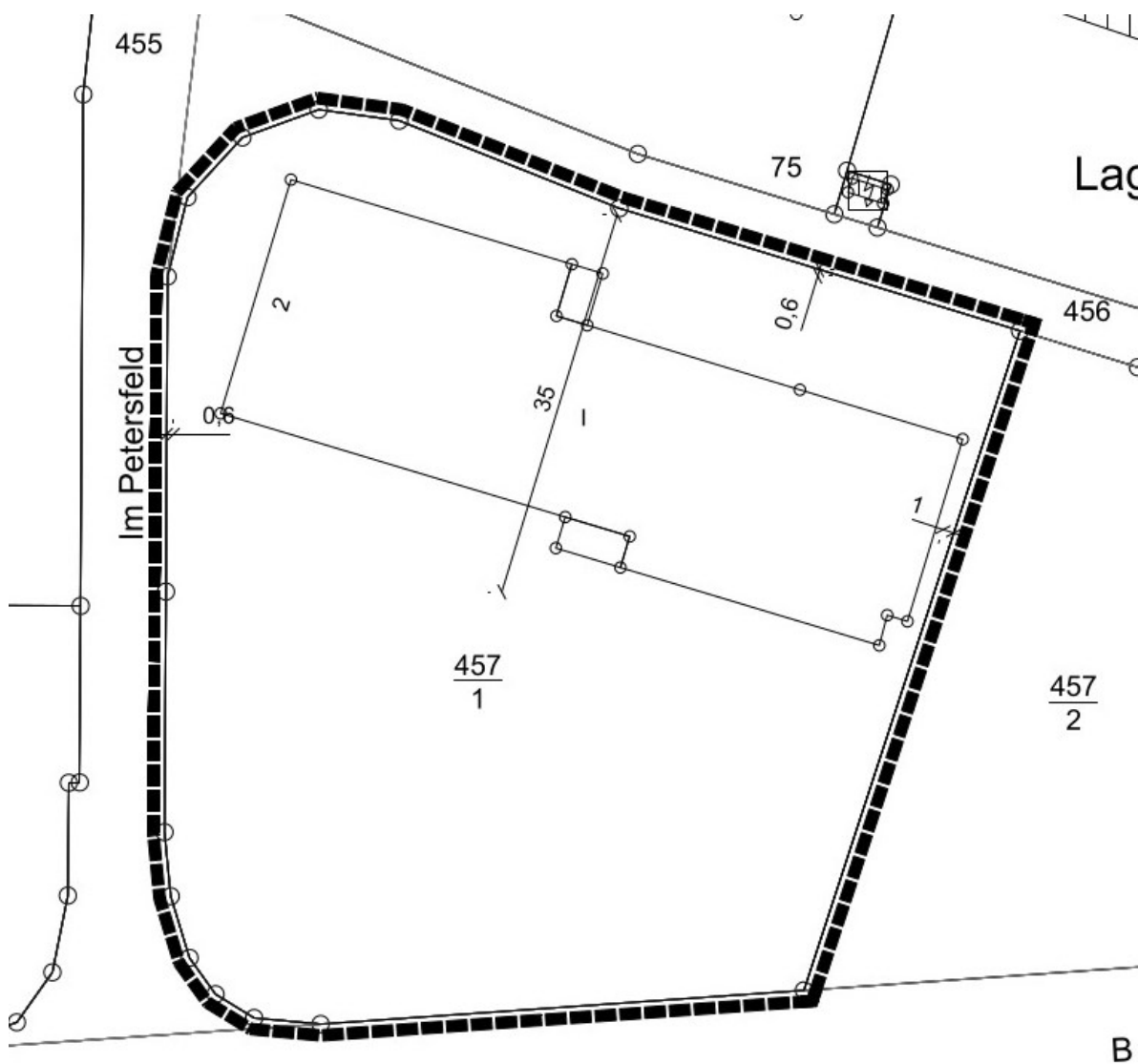


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“, 4. Änderung  
(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeoRP2023, ohne Maßstab)

### 3.2. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“ (vgl. Kap. 5.4).

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungskonzept

Der Bestandsmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 890 m<sup>2</sup> und führt nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege. Randsortimente sind in einem untergeordneten Umfang zulässig.

Ergänzt wird das Angebot des Norma-Marktes durch einen angegliederten Backshop, der derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> verfügt.

Die zusätzliche Verkaufsfläche von rund 210 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestandsmarkt wird nahezu ausschließlich mit der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ belegt. Eine Sortimentserweiterung ist im Zuge der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht vorgesehen. Es geht vielmehr um eine Verbesserung der Warenpräsentation, verbreiterte Gänge und niedrigere Regale, um den Zugang zu den Waren zu erleichtern. Die notwendigen zusätzlichen Stellplätze werden innerhalb der bereits vorhandenen Stellplatzanlage untergebracht.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot um einen Bäcker. Der Bäcker wird sich auf eine Verkaufsfläche von rund 50 m<sup>2</sup> vergrößern. Die Vergrößerung des Backshops dient im Wesentlichen der Verbesserung des gastronomischen Angebotes.

Insgesamt werden sich der Norma-Markt und Backshop auf eine Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> erweitern.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zum Marktgelände erfolgt nicht direkt über die Bundesstraße B 417, sondern über die Straße Im Petersfeld.

Die Anlieferung erfolgt nach wie vor über die der B 417 abgewandten Gebäudeseite über die Straße Im Petersfeld.

#### **4.3. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz.

#### **4.4. Planungsalternativen**

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Die Erweiterung des bestehenden Marktes ist dann nicht realisierbar. Die Einzelhandelsnutzung ist aufgrund fehlender Flächenreserven, in Form von leerstehenden Gebäude oder unbebauter Flächen, auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet nicht umsetzbar. Für die Bestandssicherung spricht zudem auch die Nähe zu den Wohngebieten der Ortsgemeinde. Aus klimaökologischer Sicht ist eine Sanierung/ Erweiterung mit geringeren Belastungen (CO<sub>2</sub>-Ausstoß) für die Umwelt verbunden, als ein Neubau.

## 5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Mittelrhein-Westerwald definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Ortsgemeinde Altendiez ist auf Ebene der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zu gewiesen.

Der Norma-Markt versorgt sowohl die Ortsgemeinden Altendiez und Heistenbach, wie auch die westlich der Lahn liegenden Stadtteile von Diez. Diese Siedlungsbereiche verfügen nicht über ein eigenes Versorgungsangebot. Das Vorhaben trägt zu einer wohnortnahen Versorgung von Teilen der Bevölkerung in der VG Diez bei.

Großflächiger Einzelhandel, also Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m<sup>2</sup>, ist nach den Vorgaben der Landesplanung in Ortsgemeinden ohne zentralräumliche Funktion nicht zulässig. Dem Zentralitätsgebot (Z 57) wird demnach nicht entsprochen. Hierzu wurde die Abweichung von den Vorgaben des Z 57 beantragt (vgl. Kap. 5.6).

Gemäß Fortschreibung zum Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 5.2) befindet sich das Plangebiet nicht in einem Zentraler Versorgungsbereich. Dem städtebaulichen Integrationsgebot, Ziel 58, wird nicht entsprochen. Hierzu wurde ebenfalls die Abweichung von den Vorgaben des Z 57 beantragt (vgl. Kap. 5.6).

Im Vorfeld zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kap. 5.5) durchgeführt, die zu prüfen hatte, ob durch die Erweiterung des Norma-Marktes wesentliche Beeinträchtigungen anderer Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zu befürchten sind. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf ZVB der Verbandsgemeinde Diez zu erwarten sind. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt).

Es besteht bereits Planungsrecht für den Bestandsmarkt Norma. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“ (vgl. Kapitel 5.4) setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ fest. Ebenfalls bereits vorhanden ist ein, das Sortiment des Norma-Marktes ergänzender Backshop. Auch dieser soll einer geringfügigen Erweiterung, insbesondere für den Ausbau des gastronomischen Angebotes, unterzogen werden. Für die Erweiterung des Norma-Marktes/ Backshops ist der Bebauungsplan einer Änderungsplanung zu unterziehen. Diese Änderungsplanung wird sich auf denselben Geltungsbereich beziehen. Es kommen keine Sondergebietsflächen hinzu, die weitere Einzelhandelsnutzungen ermöglichen. Dem Agglomerationsverbot im Ziel 60 wird somit Rechnung getragen.

---

In der Nähe des Vorhabenstandortes befindet sich die Bushaltestelle „Auf dem Rödchen“. Hierüber ist der Norma-Markt an den Verkehrsverbund Rhein-Mosel angeschlossen. Dem Grundsatz G 62 wird entsprochen.

Planungen zu Zusatzfunktionen, die das Einzelhandelsangebot ergänzen sollen, liegen derzeit nicht vor (G63).

Es stehen das Zentralitätsgebot, Ziel 57, sowie das Integrationsgebot, Ziel 58, dem Vorhaben entgegen. Hierfür wurde im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung die Abweichung von den Zielen beantragt (vgl. Kap. 5.6).

Das Vorhaben trägt aufgrund der Lage maßgeblich zur Verbesserung der Versorgungsstruktur in fußläufiger Entfernung bei. Der Grundsatz G 37 wird erfüllt.

Der Grundsatz G 38 weist auf die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung hin. Die Lage des Norma-Marktes zwischen der Stadt Diez und dem Ortskern Altendiez entspricht dem Grundsatz einer wohnortnahen Versorgung. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgt die Einstufung des Marktes als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort. Dem Grundsatz G 38 wird entsprochen.

Zum Grundsatz G 39 wird in der Verträglichkeitsuntersuchung darauf hingewiesen, dass die Verbandsgemeinde Diez nicht Teil eines regionalen Kooperationsverbundes ist. Der Grundsatz G 39 findet somit keine Anwendung.

Die Verträglichkeitsuntersuchung hat gezeigt, dass der erweiterte Lebensmittelmarkt die Versorgung für den Bereich von rund 3.700 Einwohnern in der VG Diez übernimmt. Durch die Erweiterung verbessert sich zwar das Versorgungsangebot, bleibt aber noch unter dem bundesweiten Durchschnitt. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche werden ausgeschlossen. Durch den erweiterte Norma-Markt wird Altendiez auch weiterhin nicht die Versorgungsfunktion eines Grundzentrum im Sinne der Raumordnung übernehmen. Hierzu fehlen weitere Angebote insbesondere im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen, die ein Grundzentrum charakterisieren. Der Grundsatz G 40 wird nicht verletzt.

Ein Großteil der Kunden stammt aus dem unmittelbaren Nahbereich des Norma-Marktes. Der Einzugsbereich des Norma-Marktes geht nicht wesentlich über den Versorgungsbereich hinaus. Dem Grundsatz G 41 wird entsprochen.

Der Grundsatz G 42 findet keine Anwendung, da die Ortsgemeinde Altendiez nicht über einen planerisch abgesicherten Zentralen Versorgungsbereich verfügt.

Aus den Grundsätzen der Regionalplanung ergeben sich keine zusätzlichen Abweichungen.



## 5.2. Einzelhandelskonzept

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2019<sup>1</sup>, das 2020 förmlich beschlossen wurde, wurden die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde in das bereits bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 einbezogen.

Der Vergleich der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 2009 und 2019 hat, laut Einzelhandelskonzept, gezeigt, dass die Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet der Verbandsgemeinde (ohne Stadt Diez) deutlich zurückgegangen sind. Der Anteil der Einzelhandelsbetriebe ging um 38 %, die Verkaufsfläche um 24 % und der Umsatz um 41 % zurück<sup>2</sup>. Allein in Altendiez ist die Verkaufsfläche um rd. 250 m<sup>2</sup> von 1.470 m<sup>2</sup> auf 1.220 m<sup>2</sup> geschrumpft.

Lediglich bei dem Norma-Markt in Altendiez handelt es sich um einen großflächigen Betrieb im Bereich der Ortsgemeinde. Insgesamt verfügt die Verbandsgemeinde (ohne die Stadt Diez) über 1.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarf und 640 m<sup>2</sup> für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Von den 1.430 m<sup>2</sup> entfallen bereits 890 m<sup>2</sup> auf den Bestandsmarkt Norma in Altendiez.

Die Errechnung der Einzelhandelszentralität für die Verbandsgemeinde Diez ergab einen Wert von 10, was bedeutet, dass 90 % der lokalen Kaufkraft abfließen.

Die Ortsgemeinde Altendiez verfügt über zwei Einzelhandelslagen: dem Ortskern entlang der Diezer Straße (Bundesstraße B 417) und dem Standort im Gewerbegebiet Im Petersfeld. Im Ortskern befinden sich überwiegend kleinflächige Anbieter des periodischen Bedarfs, z.B. Bäcker.

Bereits das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 klassifiziert den Standort des Norma-Marktes als nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort. Auch die Fortschreibung für die Verbandsgemeinde bestätigt die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Eine räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs nimmt das Einzelhandelskonzept nicht vor. Es befürwortet eine, der Versorgungsfunktion entsprechende, Erweiterung des Bestandsmarktes.

## 5.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez stellt für den Bereich der geplanten Norma-Erweiterung eine gewerbliche Baufläche dar.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Diez (Fortschreibung 2019), cima Beratung + Management GmbH, 28. August 2020.

<sup>2</sup> Vgl. Fußnote 1.

Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist der Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

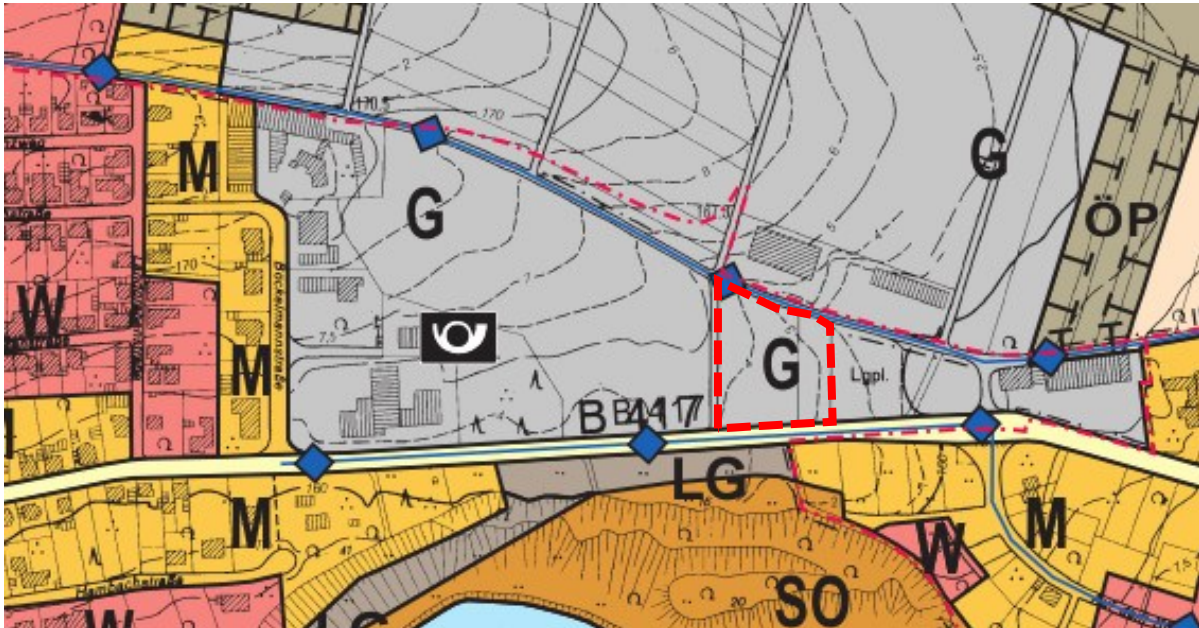


Abbildung 2 Ausschnitt FNP der VG Diez, Ortsgemeinde Altendiez  
(Flächennutzungsplan der VG Diez, August 2017, Darstellung ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs)

#### 5.4. Bebauungsplan

Für den Bestandmarkt liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heisterbach“, 3. Änderung, aus dem Jahr 2005 vor. Dieser weist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> aus. Unzulässig ist gemäß der Textfestsetzungen ein eigenständiger Getränkehandel. Getränke dürfen als Randsortimente geführt werden.

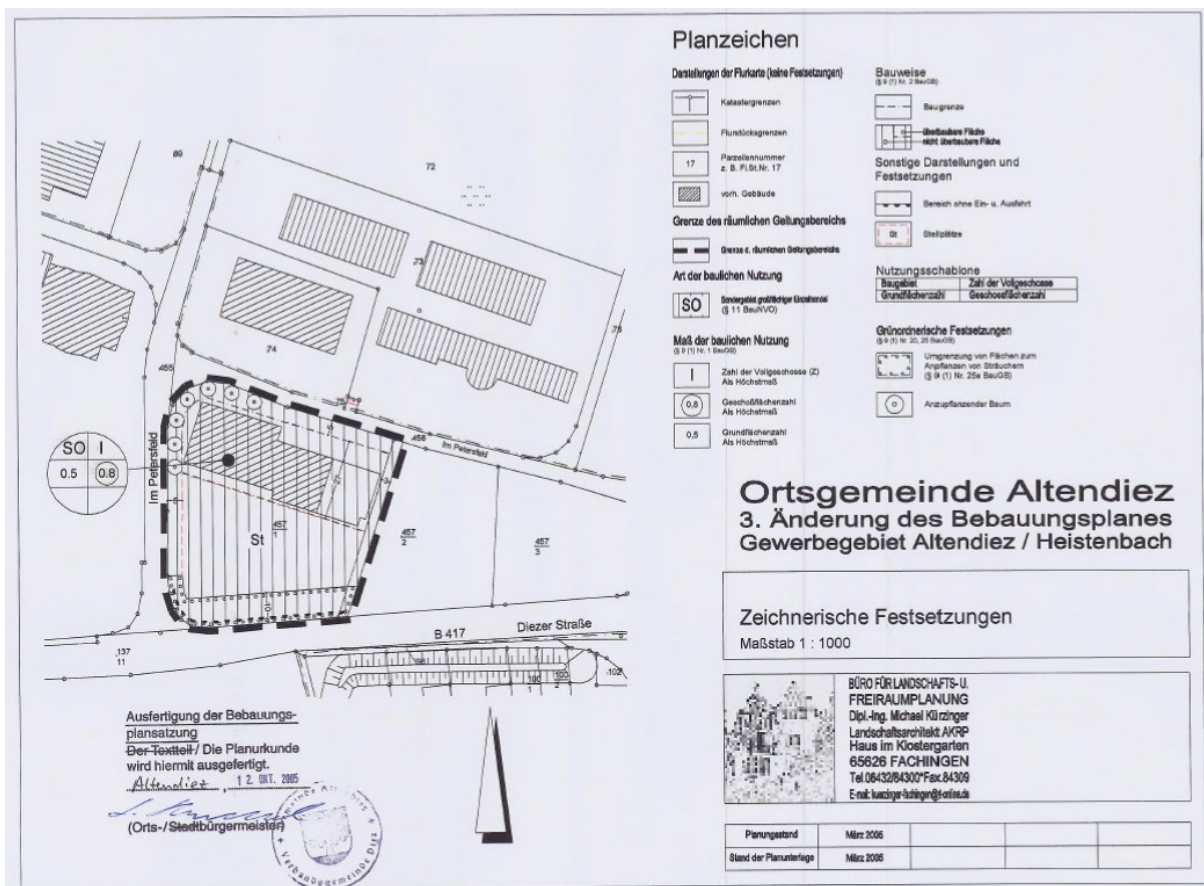


Abbildung 3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heisterbach“, 3. Änderung  
(© Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Michael Kürzinger, ohne Maßstab)

## 5.5. Verträglichkeit

Im Rahmen der Beantragung der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung<sup>3</sup> durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass „wesentliche Beeinträchtigungen für die Zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Diez nicht zu erwarten sind“. Die wesentlichen Inhalte der Verträglichkeitsuntersuchung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Wie bereits dargestellt, definiert die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts den Bereich des Norma-Marktes als nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort. Im Rahmen zur Untersuchung der Auswirkungen wurde für den Norma-Standort ein Einzugsbereich (Versorgungsbereich) von rund 3.700 Einwohnern abgrenzt. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern der Ortsgemeinde Altendiez mit rund 2.200 Einwohnern, der Ortsgemeinde Heistenbach mit rund 1.100 Einwohnern sowie rund 400 Einwohner des westlich der Lahn

<sup>3</sup> Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NORMA in der Ortsgemeinde Altendiez (VG Diez), cima Beratung + Management GmbH, Köln 2019.

gelegenen Diezer Stadtgebietes. Gemäß den Ausführungen der Verträglichkeitsuntersuchung würde sich durch eine Erweiterung des Norma-Marktes das Nahversorgungsangebot von 0,23 m<sup>2</sup> auf 0,28 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner verbessern. Der bundesweite Index für eine ausgewogene Versorgung liegt zwischen 0,35 m<sup>2</sup> und 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner.

Bei der Berechnung zu den Auswirkungen auf sonstigen Einzelhandelslagen, insbesondere Zentrale Versorgungsbereiche, wurde vorliegend der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Stadt Diez betrachtet. Da auch das Grundzentrum Holzappel die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> plant, wurde für die Berechnung davon ausgegangen, dass die Vorhaben in Holzappel und Erweiterung Norma zeitgleich realisiert werden. Im Ergebnis dieser Berechnung kam eine Umsatzumverteilung für die einzelnen Standorte von maximal 5 % am Eigenumsatz heraus. Dieser niedrige Eigenanteil gibt keine Hinweise auf „eine Existenzgefährdung vorhandener Anbieter von strukturprägender Bedeutung in den betrachteten Zentralen Versorgungsbereichen“. Die Versorgungsstrukturen bleiben demnach voraussichtlich ohne Beeinträchtigungen.

### **5.6. Vereinfachte raumordnerische Prüfung mit Zielabweichung**

Aufgrund der Abweichung von den Zielen Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 58 (Integrationsgebot) der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV 2008 wurde im Rahmen einer vereinfachte raumordnerische Prüfung eine Zielabweichung beantragt.

Die Prüfung dieses Antrags kam zu dem Ergebnis, dass für die Erweiterung des Verbrauchermarktes eine Abweichung von den Zielen zugelassen werden kann. Der Bescheid führt hierzu aus: *„Im Rahmen einer erforderlichen Bauleitplanung sind Betriebstyp, Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen antragsmäßig festzuschreiben.“*

Für den positiven Bescheid spielte u.a. die Bedeutung des Standortes für die Grundversorgung eine wichtige Rolle. Die sich hieraus ableitende Notwendigkeit, dem Markt eine moderate Erweiterung zur Bestandssicherung zu ermöglichen, wurde ebenso betont. Die Zielabweichung ist, gemäß SGD Nord, unter „raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar“, die Grundzüge des LEP IV werden nicht berührt.

## **6. Umweltbelange**

Da die Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung zum Verfahren. Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

### **6.1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG<sup>4</sup>**

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB setzt voraus, dass kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Gemäß UVPG ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Vorprüfung untersucht, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden können, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen können. Ist diese Verpflichtung nicht gegeben, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Erweiterung nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG führt. Schutzgebiete oder Schutzflächenausweisungen sind nicht betroffen. Neue negative Auswirkungen, die erheblich für Menschen oder andere Schutzgüter zu bewerten sind, sind nicht zu erwarten.

### **6.2. Fachbeitrag Umwelt**

Die Prüfung des Umweltzustandes wird im Rahmen des Fachbeitrags Umwelt<sup>5</sup> durchgeführt. Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine überörtlichen Umweltbelange, wie Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope sowie sonstige umweltschützende Pläne beeinträchtigt.

Gemäß FBU wurden verschiedene Biotoptypen ausgemacht. Vorherrschend sind dabei der Parkplatz und der Markt. Im Süden gibt es Verkehrsrasenflächen mit mittelaltem Baumbestand. Auf der Stellplatzfläche befinden sich ebenfalls Verkehrsrasenflächen mit jungem Gehölzbestand. Im Nordwesten befindet sich eine Baumhecke aus heimischen, mittelalten bis alten Arten. Zudem gibt es einen versiegelten Hofplatz und eine Schmitthecke.

An den Gehölzen wurden keine Höhlungen festgestellt. Ein Nest wurde entdeckt. Weitere Biotoptypen mit faunistischer Bedeutung sind nicht vorhanden.

---

<sup>4</sup> Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 5 Abs.1 und 7 Abs. 1 UVPG zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altendiez „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“ 4. Änderung, gem. § 13a BauGB, BNL.baubkus, 05.09.2024.

<sup>5</sup> Fachbeitrag Umweltbelange, BNL.baubkus, April 2024.



Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten. Durch das bereits vorhandene Gebäude und die Stellplatzanlage sind wesentliche Bodenfunktionen und Bodeneigenschaften bereits beeinträchtigt. Auch in den unversiegelten Randzonen ist die Bodenfunktion, durch u.a. Bodenverdichtung und Eintrag von Salzen, reduziert. Aufgrund der Versiegelung ist die Grundwasserneubildung bereits deutlich eingeschränkt. Ein Wasserschutzgebiet liegt im Bereich des Plangebietes nicht vor, südlich schließt sich allerdings das Heilquellenschutzgebiet Staat. Fachingen an.

Auf den Fachbeitrag Umwelt wird verwiesen.

### 6.3. Starkregen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gefährdungslagen im Falle eines extremen Starkregeneignisses SRI 10(4)<sup>6</sup>. So befindet sich an der westlichen Gebäudeseite sowie südlich des Bestandsmarktes ein Bereich, in dem sich das Wasser sammelt. Entlang der nördlich verlaufenden Straße Im Petersfeld wird das Wasser Richtung Südosten geführt.

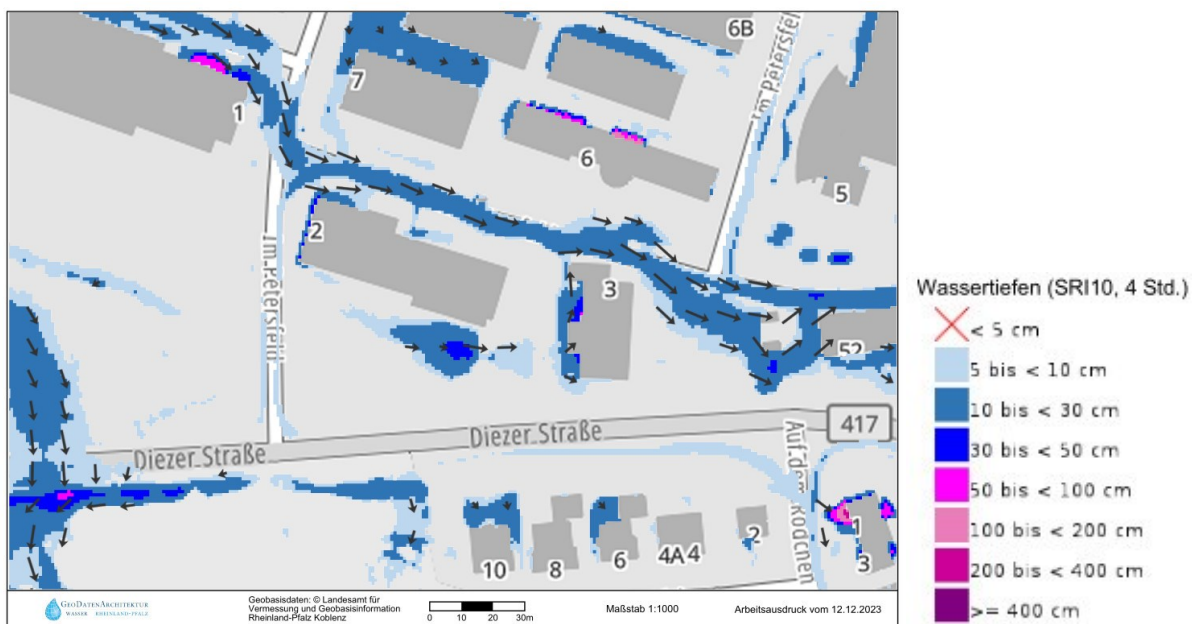


Abbildung 4 Ausschnitt Starkregenkarte  
(Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff 12.12.2023)

### 6.4. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt. Das Gebiet liegt allerdings in einem Bereich, wo Radon – ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs – an die Erdoberfläche treten kann, sich dort sammeln könnte und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnte. Für die geplante Nutzung

<sup>6</sup> Vgl. Wasserportal Rheinland-Pfalz, Starkregenkarte, Zugriff 12.12.2023.

ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird in der 4. Änderung ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt.

Bei den Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen berücksichtigt die Planung die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18). Nach dieser Rechtsprechung ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Zugleich hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal unterstrichen, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, höchstzulässige Verkaufsflächen für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen, mit welcher die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl festgelegt wird. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Die Planung steuert mittels entsprechender Verhältniszahlen die zulässige Verkaufsfläche. Aus der festgesetzten Verkaufsflächenzahl sind 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisierbar. Darüber hinaus wird gemäß Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Zusätzlich zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch Aktionswaren und Randsortimente zulässig. Aktionswaren bezeichnen hierbei Produkte, die nicht dauerhaft, sondern nur für einen (kurzen) Zeitraum das Sortiment des Marktes ergänzen. In der Regel handelt es sich um einen Zeitraum von einer Woche. Die Aktionswaren können im Wesentlichen allen Sortimentsgruppen entstammen, umfassen aber immer nur eine kleine Auswahl. Randsortimente ergänzen hingegen das Kernsortiment, hier nahversorgungsrelevante Waren, und sind dauerhaft erhältlich. Randsortimente sind somit Güter, die in ihrer Nutzung eng mit dem Kernsortiment zu tun haben. Die Mischung aus Kernsortiment, Randsortiment und Aktionswaren hat sich bei den Lebensmittelhändlern durchgesetzt und findet sich, in Variationen, bei den meisten Unternehmen der Branche wieder. Die Begrenzung der Anteile dient dazu, sicherzustellen, dass der Schwerpunkt bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt und zentrenrelevante Sortimente nur begrenzt angeboten werden. Die vorliegende Festsetzung entspricht der gängigen Praxis und lässt sich zumindest im Bereich von Lebensmitteldiscountern auf verschiedene Unternehmen übertragen.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 fest. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird die GRZ für die Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen gewerbliche Nutzung des Grundstücks, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die **Höhenfestsetzung** basiert auf dem Bezug zur mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN). Bei den festgesetzten maximal 174,00 m.ü.NHN kann das Gebäude eine bauliche Höhe von max. 10,25 m erhalten. Die Festsetzung berücksichtigt die notwendige Gebäudehöhe eines Lebensmittelmarktes, in dem ebenfalls eine Anzahl von Gebäudetechnik, Lager- und Pausenräume, Umkleiden, Sanitärbereiche und Büroräume unterzubringen sind.

Die Festsetzung des Baufensters (**überbaubare Grundstücksfläche**) orientiert sich an der Vorhabenplanung. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden unterschritten. Hierdurch soll eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

Die Regelung zur **Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen** dient ebenfalls der optimierten Flächennutzung und somit der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen. Die Zufahrt zum Gelände für Kunden und Anlieferung erfolgt über die Straße Im Petersfeld.

Die **Begrünung von Stellplätzen** sorgt zum einen für die Beschattung der Fläche zum anderen wird durch eine Begrünung eine komplette Versiegelung vermieden.

Die **randliche Eingrünung** soll dazu beitragen die Auswirkungen auf den Boden und die Vegetation durch die Erweiterung zu minimieren. Aufgrund des §13a BauGB- Verfahrens wird ein Ausgleich zwar nicht erforderlich, die Erhalt- und Anpflanzfestsetzung trägt jedoch dazu bei, das u.a. der Lebensraum von Insekten, Spinnentieren, Kleinsäugetern, Vögeln entstehen kann. Des Weiteren wird durch die Bepflanzung das Mikroklima positiv beeinflusst und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert.

Mit den **bauplanungsrechtlichen Steuerungen** kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

## 7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können. Die Regelungen zu den



Werbeanlagen soll ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Eigenwerbung gegeben werden, allerdings eine städtebauliche Dominanz der Anlagen vermieden werden.

### 7.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

### 7.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

## 8. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens ist die Abwägung im Sinne des BauGB inhaltlich aus der Berücksichtigung behördlicher Belange und Anregungen aus der Öffentlichkeit zu ergänzen.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		4.770	100,0
Sondergebiet	<b>Insgesamt</b>	<b>4.770</b>	<b>100,0</b>
	<i>davon überbaubar</i>	2.465	51,7
	<i>davon Anpflanzfläche</i>	669	14,0

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altendiez / Heistenbach“, 4. Änderung, der Ortsgemeinde Altendiez beigelegt.

Altendiez, den \_\_\_\_\_

---

(Ortsbürgermeister)